



COMMUNE DE BEAUVALLON

1 place du marché
26800 BEAUVALLON

Tél : 04 75 57 03 26

**DOSSIER D'APPROBATION
PLAN LOCAL D'URBANISME
PIÈCE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION**



Tome 2 : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du : 30-08-2023



VERDI

VERDI – Designer des territoires
Rhône-Alpes
25 C rue de la République
42000 SAINT-ETIENNE

I.	Choix retenus pour établir le PADD	149
I.1.	Le contenu législatif et réglementaire du PADD	149
I.2.	Le PADD de Beauvallon	149
I.3.	La construction du projet et la justification des choix retenus dans le PADD par rapport au diagnostic.....	150
II.	Motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	161
II.1.	Motifs de la délimitation des zones	161
II.2.	Motifs de la délimitation des règles.....	203
II.3.	Motifs de la délimitation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	218
	Partie 3 : Compatibilité du plu avec les documents de rang supérieur	227
	Partie 4 : Dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF)	228
III.	Rappel des enjeux réglementaires de la modération de la consommation d'espaces...	228
IV.	Une méthodologie en faveur de la densification et de la limitation de la consommation d'espaces.....	230

I. CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

I.1. Le contenu législatif et réglementaire du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une innovation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

Son contenu a été modifié par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, puis par l'article 194 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant Lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi Climat et Résilience).

Désormais, le PADD définit, conformément à l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal.

Plus précisément, le PADD définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

[...] »

Les deux derniers alinéas de l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme ne concernent pas la commune de Beauvallon.

I.2. Le PADD de Beauvallon

Le rôle assigné au PADD est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis à vocation d'habitat ou d'activités, des équipements publics, des déplacements, que pour la protection de l'environnement et du paysage. Les règles d'occupation du sol et de construction seront édictées dans l'objectif de servir ce projet avec continuité.

Le PADD de Beauvallon s'inscrit dans une démarche de Développement Durables ce qui l'oblige à répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

C'est une politique qui vise à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Le développement durable se traduit par un aménagement et un développement du territoire qui visent le progrès économique et social, tout en protégeant l'environnement.

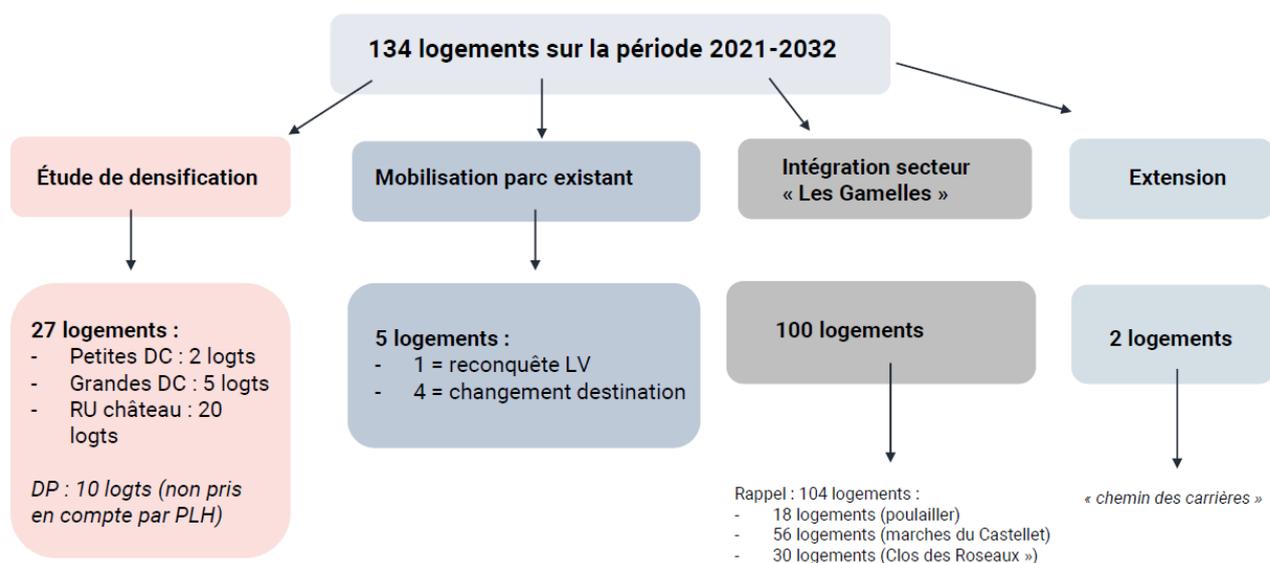
- 56 logements sur le PA « Les Marches du Castellet »
- 30 logements sur le PA « Le Clos des Roseaux »

Ce secteur qui bénéficie déjà de droits à construire (permis d'aménager) apparait comme un secteur à urbaniser en priorité, pour un potentiel total de 100 logements à compter de 2021.

Le projet communal définit sur la période 2021-2032 vise alors à :

- **Intégrer l'urbanisation du secteur des Gamelles (100 logements)**
- **Densifier le tissu bâti en :**
 - ✓ Comblant les dents creuses ;
 - ✓ Densifiant les gisements encore disponible au sein de l'enveloppe – il s'agit notamment d'un secteur en particulier : secteur « Vicherolle » - d'une emprise de 0,3 ha, ce dernier constitue une « grande dent creuse » au sein de l'enveloppe bâtie. Le projet communal vise à accompagner l'urbanisation de ce secteur par un classement en zone 1AU et la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
 - ✓ Prenant en compte les secteurs de renouvellement urbain – il s'agit notamment du site de l'EHPAD. Un projet de démolition de l'actuelle maison de retraite est envisagé. Un nouvel établissement sera créé sur le foncier appartenant à l'Hôpital et l'accueil de 20 logements en lieu et place de l'actuel EHPAD est prévu.
 - ✓ Prenant en compte les divisions parcellaires potentielles
- **Mobiliser le parc de logements existants** – un potentiel de 5 logements est retenu sur la période 2020- 2032 : 1 reconquête de logement vacant et 4 logements issus des changements de destination potentiels fléchés dans le règlement graphique.

Au total, le projet de PLU prévoit l'accueil de 134 logements sur la période 2021-2032 répartis de la manière suivante :



L'accueil de 260 habitants supplémentaires correspond au détail ci-après :

Situation actuelle :

- Population (2017) : 1591 habitants
- Résidence principale (2017) : 641 logements
- Taille moyenne des ménages (2017) : 2,35

Au regard des constats du diagnostic, il est proposé de retenir une taille des ménages projetée à 2,3 à l'horizon 2032.

Calcul du desserrement des ménages :

En partant du postulat que la taille des ménages diminue, cela signifie qu'à population constante, il est nécessaire d'augmenter le nombre de résidences principales.

Avec une taille des ménages projetée à 2,3 à l'horizon 2032, il est nécessaire de produire 50 logements afin de maintenir la population à 1591 habitants.

Taille des ménages projetée à l'horizon 2032 : 2,3

Besoin en logements en 2032 : $1591/2,3 = 691 \rightarrow 691-641 = 50$ logements

Prise en compte du projet de PLU :

Le projet de PLU vise à accueillir 134 logements. En déduisant les logements liés au desserrement des ménages, cela signifie que théoriquement 82 logements répondent au besoin de la croissance démographique, soit environ 190 habitants supplémentaires. Il apparaît toutefois que l'urbanisation des Gamelles, actuellement en cours, conduirait plus réalistement à accueillir environ 260 habitants supplémentaires.

I.3.3 Les axes stratégiques du PADD

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable, formulant l'esprit général du projet politique de la commune de Beauvallon et construit sur un travail de diagnostic territorial et sur des échanges entre élus, vise deux objectifs principaux. Le premier est l'équilibre entre préservation de l'environnement et développement du territoire. Le second est le maintien de la qualité du cadre de vie.

Pour répondre à ces objectifs, le PADD est structuré en trois axes :

Axe n°1 : Conforter la dynamique de village et un développement équilibré de la commune

Axe n°2 : Favoriser un urbanisme des courtes distances, recentré et plus compact

Axe n°3 : Préserver et valoriser les ressources naturelles et les paysages du territoire

I.3.4 La déclinaison des Orientations et Actions mise en place pour chaque axe du PADD

Chaque axe du projet beauvallonais est décliné en Orientations, elles-mêmes déclinées en diverses actions. Ces dernières constituent toutes une ouverture vers un outil réglementaire, assurant ainsi l'opérationnalité du projet.

- **AXE n°1 : Conforter la dynamique de village et un développement équilibré de la commune**

Le premier axe du PADD implique quatre grandes orientations :

Orientation n°1 : Assurer un développement démographique modéré

Orientation n°2 : Permettre des parcours résidentiels complets sur la commune et répondre aux différents besoins

Orientation n°3 : Maintenir un niveau d'équipements, d'espaces et de services publics adaptés aux besoins de la population et à la vie communale

Orientation n°4 : Valoriser la dimension touristique et de loisirs du territoire

Ce premier axe a pour objectif principal de répondre aux enjeux de la démographie et de l'attractivité, notamment résidentielle, mais également touristique. Cet axe et ces orientations démontrent la volonté de la commune de contrôler son évolution démographique et de l'anticiper. Ainsi, Beauvallon a conscience de

son statut dans l'armature territoriale (« *village de l'espace périurbain* » pour le SCOT Grand Rovaltain) et fait le choix d'un développement modéré et réfléchi. Cela lui permettra de maintenir la population résidente et d'être attractive pour de nouvelles, grâce à une offre de transports, de logements, d'espaces publics, de services et d'équipements adaptée et qualitative.

De plus, le choix d'un développement modéré participe à la préservation des atouts naturels de la commune. Ces derniers, en plus de constituer un facteur non négligeable de la qualité de vie et donc de l'attractivité du territoire, trouvent aussi leur place dans une stratégie d'attractivité touristique et de loisirs.

Le tableau ci-dessous présente les actions définies et les principales traductions réglementaires envisagées.²

Orientations du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
<p style="text-align: center;">ASSURER UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE MODERE</p>	<p>Permettre l'accueil d'environ 260 habitants supplémentaires à l'horizon 2032 afin d'atteindre 1 850 habitants</p>	<p>Délimitation des zones U et AU avec pour objectif principal :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'optimisation de l'enveloppe bâtie existante (mobilisation des dents creuses ; divisions parcellaires...) - La prise en compte de l'urbanisation du secteur des Gamelles : secteur bénéficiant de permis d'aménager. <p>Le projet de PLU permet l'accueil théorique de 134 logements.</p> <p>L'urbanisation des Gamelles et les projets de développement prévus dans le cadre de deux OAP sectorielles (secteurs Vicherolles et château) visent à permettre l'accueil de familles.</p> <p>Les OAP définissent des formes urbaines diversifiées (habitat intermédiaire, petit collectif) et encourage la production de logements de type T3/T4 manquant sur la commune.</p> <p>Le projet de PLU permet la démolition de l'actuel EHPAD et sa reconstruction (maintien du nombre de chambres) → zone Uc2</p>
	<p>Poursuivre le renouvellement de la population, nécessaire au maintien des équipements scolaires, par l'accueil de familles avec enfants et en facilitant le maintien/l'installation sur la commune des jeunes actifs</p>	
	<p>Tenir compte de la tendance au vieillissement en permettant le maintien des personnes âgées sur la commune</p>	
	<p>Pour répondre aux objectifs démographiques, prévoir une production de l'ordre de 134 logements (hors divisions parcellaires) à l'horizon 11 ans, sur la période 2021-2032. En considérant l'antériorité de la construction sur la commune (cf. analyse de la compatibilité avec le PLH), cet objectif équivaut au rythme de 8 logements/an depuis 2013, date d'approbation du 1^{er} PLH qui s'est imposé sur la commune.</p>	
<p style="text-align: center;">PERMETTRE DES PARCOURS RESIDENTIELS COMPLETS SUR LA COMMUNE ET</p>	<p>Diversifier le parc de logements et développer des formes multiples de logements, à destination des ménages familiaux, des jeunes, des actifs et des décohabitants, des seniors et des personnes en perte d'autonomie.</p>	<p>Mise en place de secteurs de servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme → le projet de PLU permet l'accueil de 16 logements sociaux sur le secteur des Gamelles</p>
	<p>Poursuivre la production d'une offre alternative et</p>	

² Les pièces réglementaires et graphiques et leurs justifications sont présentées en détail dans la suite de ce document.

REpondre aux différents besoins	complémentaire à la maison individuelle pure, en favorisant habitat groupé, habitat intermédiaire, voire petit collectif, tout en respectant le contexte bâti de Beauvallon.	Mise en place d'OAP sectorielles afin de diversifier l'offre de logements tant sur les formes produites (habitat intermédiaire et individuel dense encouragé) que sur la taille des logements (T3 et T4 manquants).
	Favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale et générationnelle	À noter que le secteur des Gamelles fait l'objet de permis d'aménager ; aussi la révision du PLU n'a pas d'incidences sur les formes urbaines produites. Il convient toutefois de souligner que ce secteur vise à diversifier l'offre (habitat individuel dense et petits collectifs).
MAINTENIR UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS, D'ESPACES ET DE SERVICES PUBLICS ADAPTE AUX BESOINS DE LA POPULATION ET A LA VIE COMMUNALE	Permettre l'évolution des équipements communaux, à vocation administrative, scolaire et périscolaire, sportive et de loisirs	Aménagement de la nouvelle Mairie sur la place du marché Construction de la médiathèque au sein du secteur des Gamelles
	Accompagner le développement de Beauvallon par la création/valorisation d'espaces communs, lieux de rencontre et de vie social	Projet de réaménagement de la place du marché Traitement des entrées de ville, notamment à l'Est sur la RD211 Mise en place d'une OAP thématique mobilité visant à assurer une connexion entre les différents espaces publics existants : lacs ; parc du château ; espaces Robert Freyss...
	Prendre en compte la desserte actuelle et future en réseaux	La délimitation des zones U et AU tient compte de la desserte par les réseaux et notamment de la desserte en assainissement collectif et eau potable.
VALORISER LA DIMENSION TOURISTIQUE ET DE LOISIRS DU TERRITOIRE	Préserver et valoriser les atouts naturels du territoire : paysages et points de vue, lac et ses abords, ainsi que le patrimoine bâti.	La délimitation des zones U et AU vise à conforter l'enveloppe bâtie existante et supprimer les secteurs d'extension afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers caractéristiques de la commune. Les composantes paysagères font l'objet d'une protection et d'une identification au titre de l'article L151-19 du CU : patrimoine bâti ; arbres remarquables ; alignement d'arbres

	Favoriser le développement de capacités d'hébergement touristique	Le règlement autorise une mixité fonctionnelle et permet le changement de destination de plusieurs anciens bâtiments agricoles.
	Poursuivre la démarche de valorisation du patrimoine du bourg et du parc du château, à travers notamment l'itinéraire de découverte du patrimoine.	Identification des éléments bâtis et paysagers caractéristiques du centre-bourg historique (article L151-19 du CU) Mise en place d'une OAP thématique précisant la volonté de poursuivre la démarche de valorisation du patrimoine au travers de la création d'un itinéraire modes doux.
	S'inscrire dans les politiques supra-communales d'aménagement d'itinéraires modes doux à vocation touristique.	Mise en place d'une OAP thématique mobilité intégrant les principes de connexion cyclable : RD211 en direction d'Etoile-sur-Rhône et de Montéluçon

- **Axe n°2 : Favoriser un urbanisme des courtes distances, recentré et compact**

Le second axe du PADD s'organise autour de trois grandes orientations :

Orientation n°1 : Définir un projet rassemblé, modérant la consommation d'espaces

Orientation n°2 : Conforter les zones urbanisées dans leur mixité de fonctions

Orientation n°3 : Poursuivre l'amélioration des déplacements et le développement des alternatives à la voiture individuelle

Ce second axe a pour objectif principal de répondre aux enjeux de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain. Le projet de PLU vise une forme de développement urbain plus économe en foncier naturel et agricole et tourné vers l'intérieur des enveloppes urbaines. Le réinvestissement urbain et la mobilisation des dents creuses apparaissent alors comme les outils privilégiés de la densification. La mobilisation de ces espaces répond à un double enjeu :

Premièrement elle permet d'accueillir de nouveaux arrivants en impactant peu les espaces naturels et agricoles et en répondant ainsi aux objectifs réglementaires (Loi Climat et Résilience notamment) ;

Deuxièmement, elle participe au maintien et au renforcement de la dynamique des zones urbanisées et en particulier de certaines « polarités », qu'il s'agisse du centre bourg ou des Gammelles. Cette seconde action passe également par la mise en place d'interconnexions au sein des zones urbanisées. Une meilleure connexion et un encouragement des modes de déplacement doux sont les solutions portées par le PADD de Beauvallon.

Le tableau ci-dessous présente les actions définies et les principales traductions réglementaires envisagées.³

³ Les pièces réglementaires et graphiques et leurs justifications sont présentées en détail dans la suite de ce document.

Orientations du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
<p align="center">DEFINIR UN PROJET RASSEMBLE, MODERANT LA CONSOMMATION D'ESPACES</p>	<p>Prioriser le développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine existante</p>	<p>Le projet de PLU vise à densifier l'enveloppe bâtie existante. Permettant l'accueil théorique de 134 logements, plus de 90% de ces besoins correspondent à la densification de l'enveloppe bâtie (mobilisation des dents creuses ; divisions parcellaires... et finalisation du projet d'urbanisation des Gamelles).</p> <p>Création des zones et délimitation des zones constructibles urbaines (U) et à urbaniser (AU) dans un objectif de densification des enveloppes existantes et de limitation des secteurs d'extension</p>
	<p>Échelonner le développement urbain, afin de réguler l'arrivée des nouveaux habitants et favoriser une gestion équilibrée des équipements et services publics</p>	<p>Le projet de PLU vise à accueillir de façon progressive les 260 habitants supplémentaires envisagés. Il s'agit en premier lieu de finaliser l'opération des Gamelles actuellement en cours ; puis de permettre l'accueil de nouveaux logements suite à la démolition de l'actuel EHPAD et de permettre l'accueil de quelques familles/ménages via la mobilisation des dents creuses.</p> <p>Un échancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP a été mis en place.</p>
	<p>Respecter les fronts urbains structurants (au Nord de l'enveloppe urbaine actuelle le long de la vallée de la Véore, à l'Ouest et au Sud du vieux village, et sur le secteur des Corneilles)</p>	<p>La délimitation des zones U et AU tient compte des fronts urbains délimités par le SCoT. Aucun secteur d'extension n'est prévu dans le cadre de la révision du PLU.</p>
	<p>En dehors du village et de ses extensions, poursuivre la maîtrise forte de l'urbanisation, en ne permettant que l'évolution de l'habitat existant.</p>	<p>Délimitation des zones agricoles (A) et naturelles (N) dont les destinations autorisées sont très encadrées. Seule une évolution des habitations existantes est permise (extension et annexes).</p>
	<p>Prévoir une densité moyenne de 18,5 logements/ha pour les opérations nouvelles dans les grandes dents creuses, ce qui correspond à une réduction de la consommation foncière moyenne</p>	<p>3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles sont mises en place afin de veiller à la densification de l'enveloppe bâtie. Ces dernières permettent l'accueil de 30 logements répartis sur les</p>

	par logements de 35% par rapport à celle de la dernière décennie.	trois secteurs et une densité moyenne de l'ordre de 24 logements/ha.
<p>CONFORTER LES ZONES URBANISEES DANS LEUR MIXITE DE FONCTIONS</p>	Valoriser le centre bourg en termes de polarité d'activités (commerces, services, ...) et de cœur de vie communale	Identification au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, des linéaires commerciaux à préserver → changements destination des rez-de-chaussée commerciaux interdits
	Intégrer au sein de l'opération des Gamelles la création d'une polarité de commerces/services, plutôt dans les domaines tertiaires.	Le règlement des zones Ug et Ug1 correspondant au secteur des Gamelles autorise une mixité fonctionnelle et permet notamment les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détails.
	Permettre le renouvellement du site de l'EHPAD.	Création d'un secteur Uc1 sur e site de l'EHPAD, dédié à son renouvellement. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle permettant d'encadrer ce site de renouvellement urbain.
	Permettre l'implantation dans le tissu urbain d'activités artisanales non nuisantes, compatibles avec l'habitat.	Le règlement écrit permet une mixité fonctionnelle en zone Ub et Ug/Ug1. Il est notamment autorisé les constructions à vocation d'artisanat et commerce de détail sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 400 m ² ou 300 m ² de surface de vente
	Permettre l'évolution maîtrisée d'activités existantes au sein de l'espace agri-naturel, et le changement de destination ciblé, notamment à vocation d'hébergement touristique.	Identification des 4 potentiels changements de destination en zone A ou N
<p>POURSUIVRE L'AMELIORATION DES DEPLACEMENTS ET LE DEVELOPPEMENT DES ALTERNATIVES A LA VOITURE INDIVIDUELLE</p>	Veiller à une bonne intégration des opérations de développement de l'habitat à court, moyen et long termes en matière de déplacements (maillage, connexion viaire).	Mise en place d'emplacements réservés (ER) afin d'assurer une connexion entre les différents quartiers de la commune Mise en place d'une OAP thématique mobilité permettant de définir les grandes orientations en matière de connexions modes doux et sécuriser des voies. Les OAP sectorielles comprennent un volet modes doux visant à assurer une

POURSUIVRE L'AMELIORATION DES DEPLACEMENTS ET LE DEVELOPPEMENT DES ALTERNATIVES A LA VOITURE INDIVIDUELLE (suite)		connexion avec le tissu bâti alentour.
	Aménager certaines voies/carrefours afin d'en améliorer la sécurité.	Mise en place d'emplacements réservés (ER)
	Réaménager en voie de village la route de Montéléger (RD211) depuis l'entrée Est et l'intégrer à la réflexion sur les espaces publics.	<i>Travaux en cours de réalisation dans le cadre de l'urbanisation du secteur des Gamelles</i> Le réaménagement de cette voie est intégré à l'OAP thématique mobilité.
	Favoriser à terme l'utilisation des transports en commun	Mise en place d'une OAP thématique mobilité permettant de définir les grandes orientations en matière de développement des modes doux.
	Faciliter les déplacements modes doux	
	Prévoir l'évolution des capacités de stationnement	Article 7 du règlement permettant de fixer, pour chaque zone, les besoins en places de stationnement automobile ou deux-roues.

- **Axe n°3 : Préserver et valoriser les ressources naturelles et les paysages du territoire**

Le troisième axe du PADD s'organise autour de cinq grandes orientations :

Orientation n°1 : Conforter l'activité agricole

Orientation n°2 : Préserver les milieux remarquables et la fonctionnalité écologique du territoire

Orientation n°3 : Conforter la qualité du cadre de vie rural communal

Orientation n°4 : Intégrer les enjeux énergétiques et favoriser le développement des énergies renouvelables

Orientation n°5 : Tenir compte des risques impactant le territoire

Ce troisième axe a pour objectif principal de répondre aux enjeux de l'identité de la commune et de son cadre de vie au sens large. En effet cette identité rurale est précieuse pour la commune et le PADD fixe l'objectif de la préserver au travers de plusieurs de ces aspects. Premièrement, c'est la présence de l'activité agricole qui sera maintenue en tant que garante de cette identité. Le foncier agricole sera préservé des nuisances de l'urbanisation. Deuxièmement, la qualité de son environnement et la santé de ces écosystèmes sera assuré. La troisième composante de l'identité beauvallonaise est son paysage : points de vue et ambiance urbaine seront préservés. Les éléments naturels constituent ici des ressources au service de la qualité du cadre de vie des habitants et visiteurs de Beauvallon. Mais la commune doit aussi se montrer résiliente face à eux.

Ce troisième axe du PADD fixe des objectifs de prise en compte des risques naturels et technologiques et l'intégration des enjeux énergétiques.

Le tableau ci-dessous présente les actions définies et les principales traductions réglementaires envisagées.⁴

⁴ Les pièces réglementaires et graphiques et leurs justifications sont présentées en détail dans la suite de ce document.

Orientations du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
<p align="center">CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE</p>	Protéger les espaces agricoles de l'urbanisation	Délimitation des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) sur la base des enveloppes existantes afin de préserver au maximum les espaces agricoles.
	Veiller au maintien de la fonctionnalité des exploitations et des sites agricoles.	La révision du PLU vise à déclasser près de 10 ha de secteurs aujourd'hui identifiés en zones U ou AU ; secteurs en partie déclarés comme îlot PAC en 2020.
	Permettre le développement des sites d'exploitation et favoriser les projets d'installation, en veillant à conserver une distance suffisante entre exploitation et habitat futur.	Le règlement écrit vise à limiter les destinations autorisées en zones agricoles et à encadrer les logements des exploitants agricoles.
	En dehors des zones constructibles, permettre le changement de destination de certains anciens agricoles, uniquement lorsqu'il n'est pas susceptible d'impacter l'activité agricole ou d'être impacté par celle-ci.	Le projet de PLU identifie 4 bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination.
<p align="center">PRÉSERVER LES MILIEUX REMARQUABLES ET LA FONCTIONNALITE ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE</p>	Protéger les réservoirs de biodiversité	Les principaux réservoirs de biodiversité sont classés en zones agricoles ou naturelles. Des éléments de sur-zonage au titre de l'article L151-23 du CU sont également mis en place
	Préserver les corridors écologiques terrestre identifiées entre ces réservoirs, et s'appuyant notamment sur les haies bocagères, les boisements rivulaires (Véore, canal des Moulins de l'Etoile) et petits boisements.	Préservation des composantes de la trame verte et bleue (TVB) au zonage de la commune → identification des haies, arbres remarquables, boisements au titre de l'article L151-23 du CU ; identification d'Espaces Boisés Classés (EBC) ; préservation des zones humides et des abords des cours d'eau (zone tampon de 20 mètres).
	Préserver la trame bleue, en protégeant les cours d'eau et leurs abords, ainsi que le lac.	
	Au-delà de ces espaces identifiés, l'objectif est de ne pas remettre en cause la fonctionnalité écologique générale du territoire, par une urbanisation rassemblée, le maintien d'un réseau d'éléments de nature ordinaire, et l'intégration de la notion de trame verte et bleue dans l'urbanisation nouvelle.	

CONFORTER LA QUALITE DU CADRE DE VIE RURAL COMMUNAL	Préserver la diversité des paysages et leur ouverture	<p>Les différentes zones U et AU ont été délimitées en tenant compte des caractéristiques bâties (implantation par rapport aux voies ; hauteur, formes urbaines...)</p> <p>Le recentrage du développement au sein de l'enveloppe bâtie concourt à la préservation du grand paysage et des ouvertures visuelles.</p> <p>Le lac et ses abords font l'objet d'un classement en zone naturelle (N).</p>
	Identifier et préserver des points de vue remarquables notamment sur les monts d'Ardèche et le massif du Vercors.	
	Conforter l'espace paysager remarquable du lac et de ses abords.	
	Favoriser une perception qualitative de l'urbanisation	
	Préserver la composante bâtie traditionnelle du cadre de vie	
INTEGRER LES ENJEUX ENERGETIQUES ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES	Intégrer les facteurs climatiques et énergétiques dans les espaces urbains et à urbaniser, par des constructions moins énergivores	<p>Les OAP sectorielles comprennent des préconisations en matière de développement des principes bioclimatiques</p> <p>Le règlement écrit comprend un article spécifique - 5.2 « performances énergétiques et environnementales des constructions »</p>
	TENIR COMPTE DES RISQUES IMPACTANT LE TERRITOIRE	<p>Intégrer le risque inondation</p> <p>Prendre en compte dans la définition des zones constructibles les éléments de connaissance sur les autres risques naturels</p> <p>Prendre en compte les risques technologiques</p>
		<p>La délimitation des zones U et AU tient compte des risques naturels et technologiques présents sur le territoire communal</p> <p>Le règlement graphique comprend une trame au titre de l'article R151-34 du CU faisant référence aux annexes du PLU (risque inondation notamment)</p>

II. MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

II.1. Motifs de la délimitation des zones

II.1.1 Les grands principes de la délimitation des zones

Le zonage du PLU partage le territoire en 4 types de zones :

Les zones urbanisées dites « U »

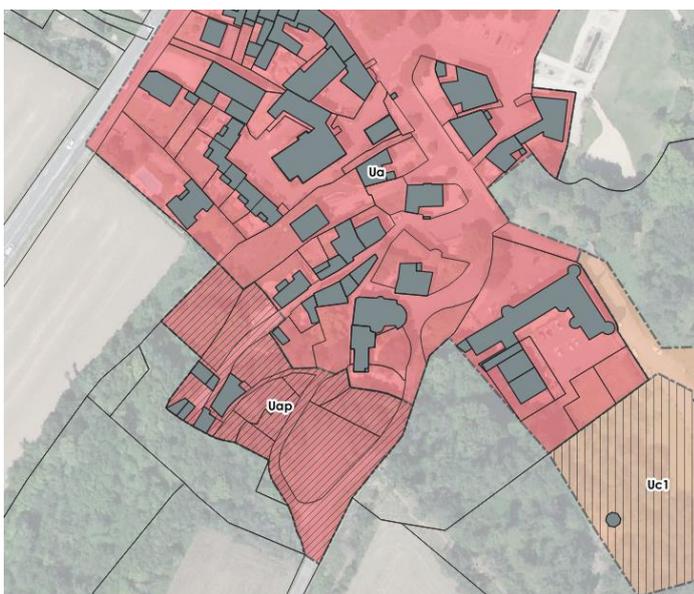
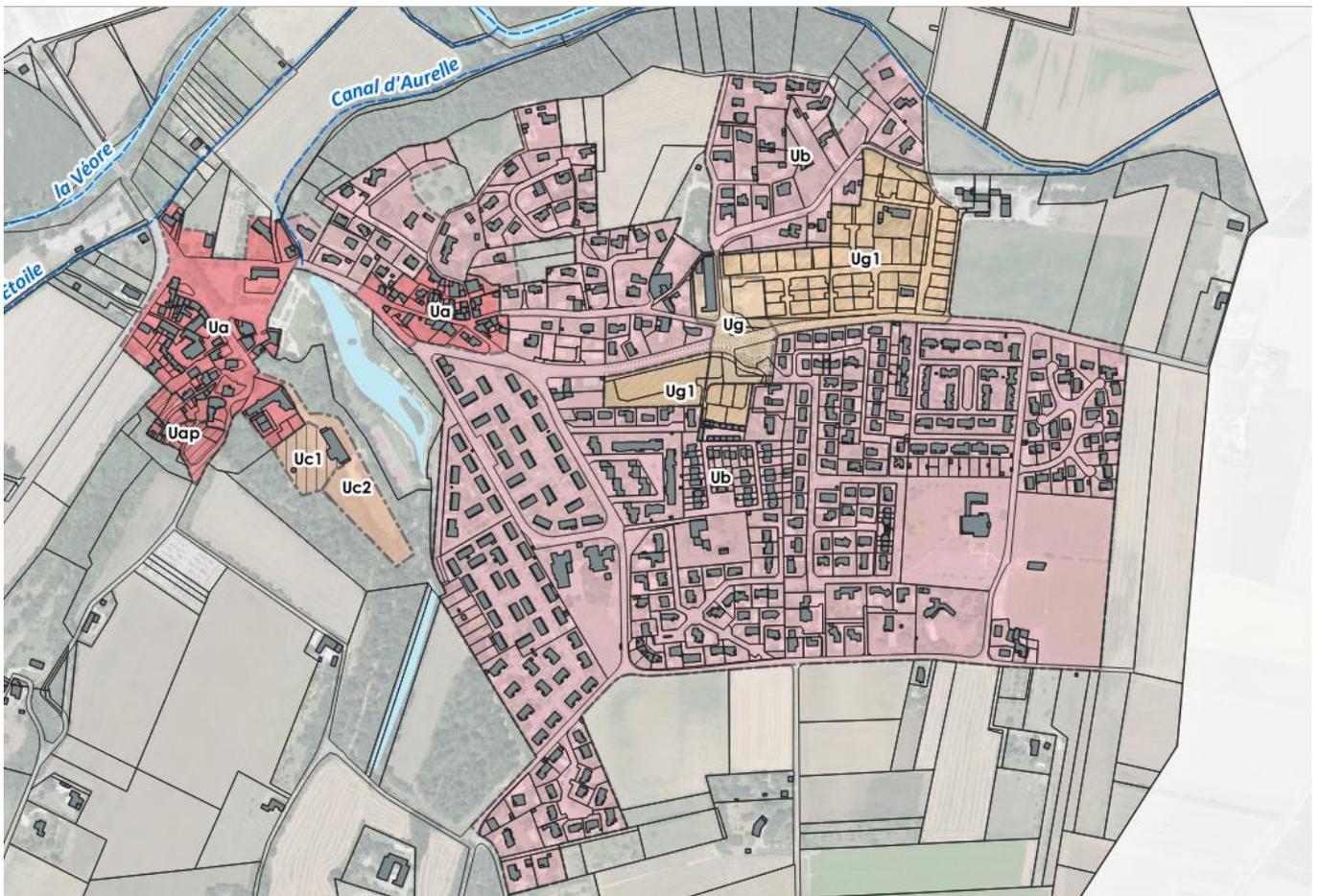
Les zones urbaines sont dites zones U. « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme

Le PLU de Beauvallon distingue 4 catégories de zones U :

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
Ua	Elle correspond au tissu aggloméré dense c'est-à-dire au village historique de Beauvallon ainsi qu'au quartier « Les Granges » situé à l'Est. Il s'agit d'un bâti implanté sur limite de parcelle et/ou à l'alignement, ancien et caractérisé par des volumes importants d'aspect traditionnel. À vocation résidentielle, la zone Ua comprend des commerces et services de proximité (boulangerie, restaurant, tabac...) ainsi que des équipements publics (Mairie, Maison du Lac...).	5,1 ha
	✓ Un sous-secteur Uap a été délimité. Ce dernier présente des enjeux patrimoniaux et correspond à l'extrémité Ouest de la rue des Princes ainsi qu'à une partie de la Montée de Pète Rosse. Ce secteur est marqué par des espaces non bâtis, la présence de murets en pierre, d'une zone de stationnement ainsi que par un chemin rural que la municipalité souhaite valoriser.	0,5 ha
Ub	Elle correspond aux extensions résidentielles plus ou moins récentes et notamment aux différents lotissements de la commune. Il s'agit d'un tissu bâti moins dense, marqué essentiellement par de l'habitat pavillonnaire, le plus souvent implanté au milieu de la parcelle (sauf opération d'ensemble). Essentiellement à vocation résidentielle, la zone Ub comprend une petite polarité commerciale rue des Granges (pharmacie, coiffeur...).	47,3 ha
Uc	Elle correspond au secteur du Château et plus exactement au site de l'EHPAD. Cette zone est composée de deux sous-secteurs :	
	- La zone Uc1 : elle correspond à la partie Nord, la plus proche du château et est destinée à permettre l'accueil de nouveaux logements suite à la démolition de l'actuel EHPAD. Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). - La zone Uc2 : elle correspond au secteur du futur EHPAD (projet de démolition/reconstruction).	0,5 ha 0,8 ha
Ug/Ug1	Elles correspondent au secteur dit « Des Gamelles » et reprennent les délimitations des zones AUa et AUb. Toutefois, les permis d'aménager ayant été accordés et les permis de construire étant en cours, les zones AU (à urbaniser) sont basculées en zones U (urbanisées). Deux sous-secteurs sont maintenus, des règles distinctes de hauteur, implantation des constructions notamment s'appliquent.	5,8 ha

Figure 78 - Zoom sur les zones urbanisées (U) du futur PLU de Beauvallon



- Ua
- Uap
- Ub
- Uc1
- Uc2
- Ug
- Ug1

Zoom sur le sous-secteur Uap

□ **Les zones A Urbaniser dites « AU »**

Les zones à urbaniser sont dites zones AU. « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.»

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme

Le PLU de Beauvallon délimite une zone À Urbaniser sur le secteur dit de « Vicherolles ».

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
1Aub	Il s'agit d'une grande dent creuse située au cœur de l'enveloppe bâtie. Au regard de sa superficie mais également des enjeux de desserte du site, ce secteur fait l'objet d'un classement en zone À Urbaniser ainsi que de la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).	0,3 ha

Figure 79 - Zoom sur la zone À Urbaniser (AU) du futur PLU de Beauvallon



□ **Les zones Agricoles dites « A »**

Les zones agricoles sont dites zones A. « *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Articles R151-22 et R151-23 du Code de l'Urbanisme

Le PLU de Beauvallon distingue une zone agricole « classique » correspondant aux parcelles exploitées et qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de permettre au secteur agricole de se développer et de marquer la vocation agricole des terrains.

La zone A correspond également aux constructions isolées à vocation d'habitat pour lesquelles des évolutions et adaptations limitées sont autorisées (*se reporter à la justification de la définition des règles*).

Figure 80 - Zoom sur la zone Agricoles (A) du futur PLU de Beauvallon



□ **Les zones Naturelles dites « N »**

Les zones naturelles et forestières sont dites zones N. « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

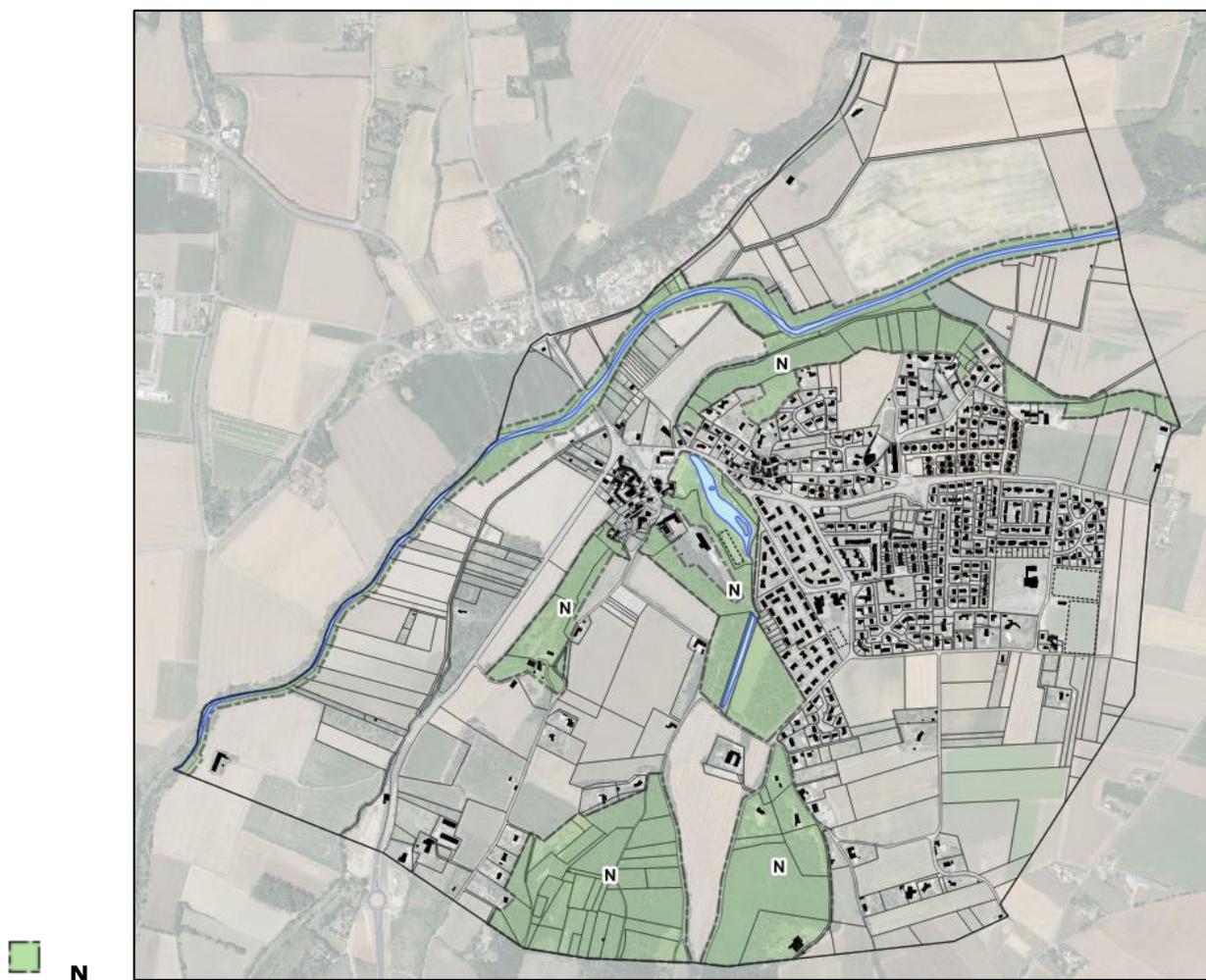
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

Articles R151-24 et R151-25 du Code de l'Urbanisme

Le PLU de Beauvallon distingue une zone naturelle « classique » correspondant aux parcelles boisées ou présentant un enjeu paysager/environnemental (exemple : abords de la Véore) qu'il convient de protéger de l'urbanisation.

La zone N comprend également quelques constructions isolées à vocation d'habitat pour lesquelles des évolutions et adaptations limitées sont autorisées (*se reporter à la justification de la définition des règles*).

Figure 81 - Zoom sur la zone Naturelle (N) du futur PLU de Beauvallon



Synthèse des surfaces du futur PLU

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
Ua	Tissu aggloméré dense - centre historique et secteur « Les Granges »	5,1 ha
Uap	Sous-secteur de la zone Ua présentant des enjeux patrimoniaux	0,5 ha
Ub	Extension contemporaine	47,3ha
Uc1	Secteur du château - projet de nouvelles constructions suite à la démolition de l'EHPAD	0,5 ha
Uc2	Secteur du château - secteur du futur EHPAD	0,8 ha
Ug	Secteur des Gamelles - partie la plus dense (ancien poulailler ; maison de santé ; équipement communal...)	1,2 ha
Ug1	Secteur des Gamelles - partie résidentielle	4,6 ha
1AUb	Grande dent creuse - secteur « Vicherolles »	0,3 ha
Total zones U et AU		60 ha
A	Zone agricole	197,5 ha
N	Zone naturelle	60,8 ha
Total zones A et N		258 ha

II.1.2 Justifications de la délimitation des zones U et AU

L'élaboration des zones urbanisables (U et AU) est le résultat :

- de la prise en compte des objectifs communaux (*se reporter à la justification du PADD*) ;
- des objectifs de modération du rythme de développement fixés par la législation actuelle et les documents supra-communaux (SRADDET, SCoT et PLH notamment) ;
- des objectifs de réduction de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- de la vocation des surfaces urbanisées.

- a) Afin de définir les besoins en fonciers liés à l'habitat et ainsi délimiter les zones U et AU en correspondance, **la première étape a consisté à réaliser une étude de densification** conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme.

Rappel – extrait de l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation (...) « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. »

Cette dernière a pour but d'**identifier les disponibilités foncières situées au sein de l'enveloppe bâtie**.

Espaces urbanisés à un temps T



On entend par enveloppe bâtie : « toute surface construite ou artificialisée formant un ensemble contigu à un instant T. Elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses). »

Il convient de souligner que l'enveloppe bâtie ne correspond pas aux zones U et AU du PLU actuellement en vigueur. L'enveloppe bâtie est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés. Elle ne correspond pas systématiquement aux limites de la parcelle cadastrale. Elle intègre aussi les surfaces «imperméabilisées», telles que les parkings, les places...etc.

Une fois cette enveloppe délimitée, un recensement des disponibilités a été effectué en distinguant :

- **Les dents creuses** : espace non construit à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. L'étude distingue :
 - ✓ les petites dents creuses : parcelles inférieures à 1000 m²
 - ✓ les grandes dents creuses : parcelles supérieures à 1000 m²
- **Les divisions parcellaires** : il s'agit de parcelles déjà partiellement bâties présentant une grande superficie et dont le jardin pourrait faire l'objet d'une division en vue d'accueillir un ou plusieurs logements.

À noter que d'après la méthodologie du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Valence Romans Agglomération, le potentiel de logements issus des divisions parcellaires n'est pas compatible.

Extrait du PLH (page 32 du document d'orientations) : « Le nombre de logements neufs à considérer pour le calcul de la consommation foncière des communes SRU déficitaires s'entend hors majoration, conformément aux orientations du SCoT. Cet objectif de consommation foncière est également hors division du parcellaire déjà bâti, dont la construction est difficilement prévisible, et hors renouvellement urbain. »

- **Les secteurs de renouvellement urbain** : il s'agit de secteurs dont le projet consiste à démolir le bâti actuel afin de permettre l'accueil de nouveaux logements. Cette catégorie correspond à un secteur :

- ✓ Le site du château – EHPAD – le projet consiste à détruire l'EHPAD actuel et permettre la construction d'une nouvelle structure. Au-delà de cet équipement destiné aux personnes âgées, le projet prévoit également l'accueil de nouveaux logements (environ 20 logements)

Cette première étape a permis d'identifier un potentiel de 27 logements hors divisions parcellaires et 37 logements si on intègre ces dernières.

Typologie de gisements mobilisés	Surface	Potentiel de logements
Mobilisation petites dents creuses (inf. à 1000 m ²)	900 m ² / 0,09 ha	2 logements potentiels
Mobilisation grandes dents creuses (sup. à 1000 m ²)	0,3 ha	5 logements potentiels
Mobilisation des divisions parcellaires	Pas de surfaces consommées	10 logements potentiels
Site de renouvellement urbain	Pas de surfaces consommées	20 logements potentiels
TOTAL	0,4 ha	27 logements (hors DP) 37 logements tout confondu

b) **La seconde étape** a consisté à prendre en compte le parc de logements existants et notamment deux catégories :

- Le potentiel de reconquête de logements vacants
- Le potentiel de logements issus de changements de destination

Concernant les logements vacants : le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Valence Romans Agglomération fixe des objectifs de reconquête du parc de logements vacants.

Extrait du PLH : « En cohérence avec les ambitions démographiques et les objectifs de constructions neuves, les objectifs de mobilisation du parc vacant de longue durée (vacant de plus de 2 ans) sont fixés à 8% en moyenne sur la durée du PLH, 12% et 10% pour les communes de Valence et Romans. Sur les autres communes, l'objectif de mobilisation de la vacance correspond à 5 % du parc vacant de longue durée. »

Objectifs de reconquête de la vacance

Commune	Parc vacant depuis plus de 2 ans (source Filocom 2013)	Objectif de reconquête de ce parc vacant au titre du PLH	
Valence	1062	12%	21 logts/an
Romans	968	10%	16 logts /an
Autres communes	1598	5%	13 logts /an
TOTAL	3628	8%	50 logts /an

D'après les données INSEE, la commune de Beauvallon comprend 19 logements vacants (données INSEE 2018).

Aussi, en compatibilité avec les objectifs du PLH, un objectif de reconquête de 1 logement vacant est pris en compte dans le dimensionnement du futur PLU.

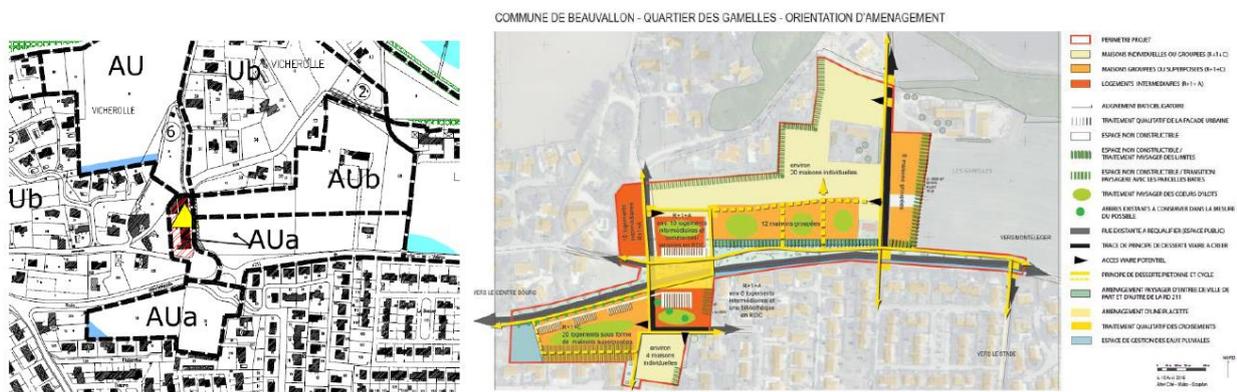
Concernant les changements de destination : le règlement graphique identifie 4 bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination.

Cette seconde étape a permis d'identifier un potentiel de 5 logements : 1 reconquête de logement vacant et 4 logements issus des changements de destination potentiels.

Mobilisation du parc de logements existants		
Reconquête des logements vacants	0 ENAF	1 logement
Changements de destination	0 ENAF	4 logements potentiels
TOTAL	0 ENAF	5 logements

c) Une troisième étape a consisté à prendre en compte l'opération « Des Gamelles » ; opération d'urbanisation actuellement en cours.

En effet, la commune de Beauvallon est concernée par un projet d'urbanisation sur le secteur dit « des Gamelles ». Ce dernier correspond aux zones AUa et AUb du PLU actuellement en vigueur et fait l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).



Ce dernier fait l'objet de deux permis d'aménager: «Les Marches du Castellet» et «Le Clos des Roseaux», accordés en décembre 2018 et juillet 2019 ainsi que d'un permis de construire («Les Hauts du Val») sur l'emplacement d'un ancien poulailler accordé en décembre 2019. Ces permis couvrent l'ensemble de la zone d'aménagement Vicherolles-Gamelles. Ils permettent l'accueil de 104 logements répartis de la manière suivante:

- 18 logements sur le site de l'ancien poulailler
- 56 logements sur le PA «Les Marches du Castellet»
- 30 logements sur le PA «Le Clos des Roseaux»

Ce dernier représente un potentiel de 100 logements à partir de 2021.

Aussi, la troisième étape a permis de maintenir 100 logements correspondant à l'urbanisation de ce secteur bénéficiant d'autorisations d'urbanisme (permis d'aménager).

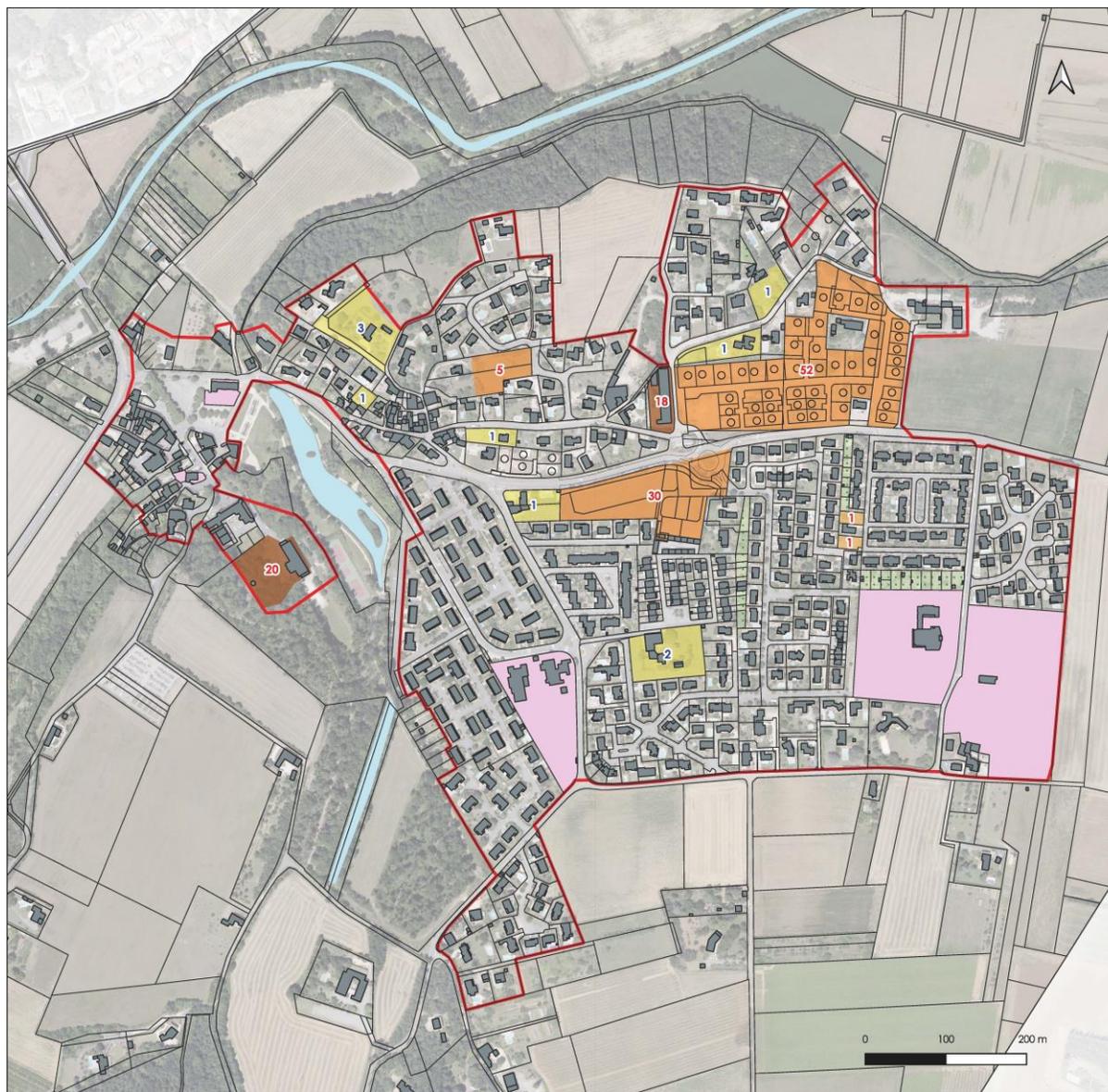
In fine, la délimitation des zones U et AU du PLU permet l'accueil d'environ 134 logements (hors divisions parcellaires) correspondant à la prise en compte de 3 paramètres :

- **L'étude de densification – 27 logements (hors DP)**
- **La mobilisation du parc de logements existants – 5 logements**
- **La finalisation de l'opération « Les Gamelles » - 38 logements**

Figure 82 – Synthèse du projet démographique/résidentiel de la commune de Beauvallon

Typologie des logements mobilisés	Surface	Potentiel logements
Étude de densification		
Mobilisation des petites dents creuses	0,09 ha	2 logements
Mobilisation des grandes dents creuses	0,3 ha	5 logements → secteur couvert par une OAP
<i>Mobilisation des divisions parcellaires</i>	<i>Pas de consommation d'espaces</i>	<i>10 logements potentiels</i>
Site de renouvellement urbain	Pas de consommation d'espaces	20 logements → secteur de l'EHPAD → secteur couvert par une OAP
Total étude de densification	0,4 ha	27 logements (hors DP)
Mobilisation du parc de logements existants		
Reconquête des logements vacants	Pas de consommation d'espaces	1 logement
Changements de destination zones A et N	Pas de consommation d'espaces	4 logements
TOTAL mobilisation du parc de logements existants	Pas de consommation d'espaces	5 logements
Finalisation de l'urbanisation des Gamelles		
TOTAL finalisation Les Gamelles	1 ha	100 logements
TOTAL projet PLU		
	1,4 ha	132 logements (hors DP)

À noter que le projet de PLU permet également la réalisation de 2 logements en extension de l'enveloppe bâtie, au niveau du chemin des Carrières.



Commune de BEAUVALLON
Etude de densification
Août 2023

- Enveloppe bâtie
- Mise à jour du cadastre (PC en cours)
- Analyse gisements fonciers**
- Secteur de renouvellement urbain
- Grandes dents creuses
- Petites dents creuses
- Gisements non retenus
- Analyse divisions parcelaires**
- Divisions peu probables
- Divisions possibles
- Secteurs de jardins
- Equipements publics

Synthèse :

Gisements fonciers non bâtis :

- Petites dents creuses : 0,09 ha / 2 logements
- Grandes dents creuses : 1,4 ha / 87 logements

dont :

- Secteur "Gamelle" : 82 logements/ 1 ha
- Grande dent creuse fissu : 5 logements/ 0,4 ha

- Renouvellement urbain :

- Chateau : 0 ha / 20 logements
- Gammelles (poulailler) : 0 ha/ 18 logements

Divisions parcelaires : 10 logements potentiels

TOTAL : 127 logements (hors DP* et CD**)

* les DP ne sont pas comptabilisées dans la méthodologie PLH
 ** CD = changement de destination - 4 bâtiments ont été identifiés



Ces trois paramètres (étude de densification / mobilisation du parc existant / intégration du secteur « Les Gamelles ») permettant d'atteindre les objectifs de développement fixés par les documents-cadres (SCoT et PLH), **il n'a pas été nécessaire d'ouvrir des secteurs en extension de l'enveloppe bâtie.**

En effet, le projet consiste uniquement à prendre en compte les invariables (étude de densification et potentiel du parc existant) et à finaliser l'opération des Gamelles, opération qui bénéficie de droits à construire (permis d'aménager) sur lesquels il n'est pas possible de revenir.

II.1.3 Justifications de la délimitation des zones A et N

La délimitation des zones A et N est le résultat de la prise en compte :

- du diagnostic agricole ;
- des enjeux environnementaux ;
- des enjeux paysagers ;
- de la prise en compte des risques naturels (risque inondation notamment) ;
- des objectifs de modération de la consommation d'espaces.

▪ **Zone agricole (A)**

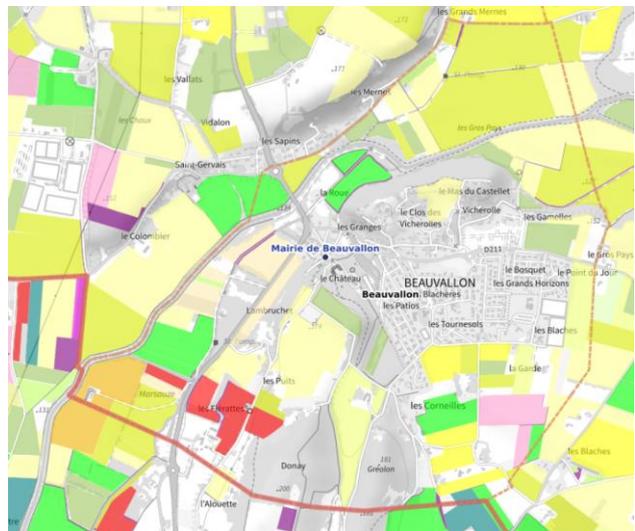
La zone agricole correspond essentiellement aux parcelles exploitées, recensées dans le cadre du diagnostic agricole et dans le cadre du registre graphique parcellaire 2020.

Zone A du futur PLU



Surface zone A : 197,5 ha

Îlot PAC 2020



Surface îlot PAC 2020 : 153 hectares

La zone A recouvre également des constructions isolées, non rattachées à une zone U du fait de leur localisation éparse, pour lesquelles une évolution modérée est autorisée (*annexe et extension*).

- **Zone Naturelle (N)**

La zone N recouvre les secteurs boisés ainsi que les secteurs présentant des enjeux environnementaux et/ou paysagers.

BTOPO – végétation



Zone N du futur PLU



À noter qu'au-delà de la délimitation des zones naturelles, les boisements font l'objet d'une protection soit au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) – se reporter à la justification des prescriptions réglementaires

II.1.4 Principales évolutions apportées à la délimitation des zones entre le PLU actuellement en vigueur et le futur PLU

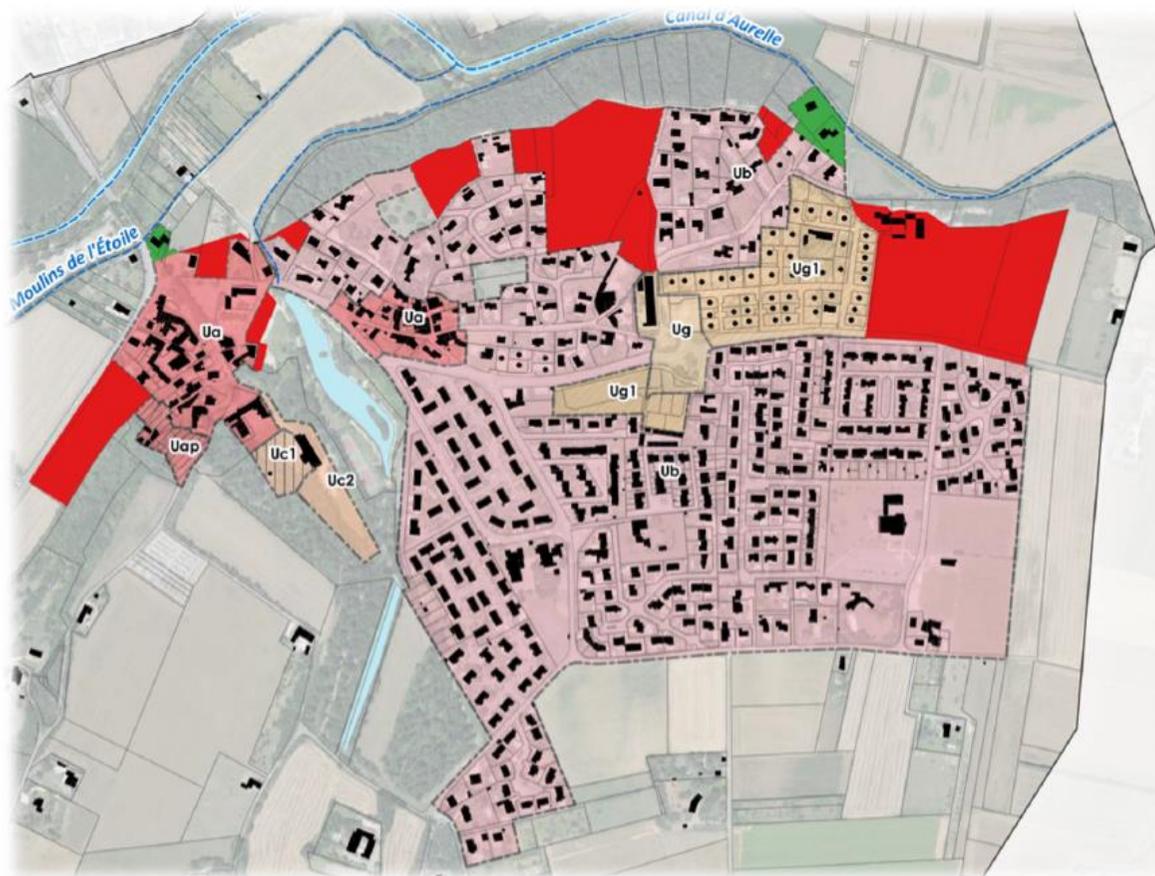
Les principales modifications portent sur les surfaces constructibles.

Le projet de PLU vise à réduire les disponibilités foncières, en compatibilité avec les orientations des documents de rang-supérieur : SRADDET, SCoT ou encore PLH.

La carte ci-dessous présente les secteurs ayant fait l'objet d'un déclassement de la zone constructible vers la zone inconstructible (en **rouge**) et les secteurs ayant été ajoutés dans le cadre de la révision du PLU (prise en compte du bâti existant notamment – en **vert**).

Carte de synthèse des évolutions apportées aux zones entre le PLU actuellement en vigueur et le futur document d'urbanisme

Principales évolutions apportées aux zones U et AU au regard du PLU en vigueur



- Secteurs déclassés
- Secteurs ajoutés

- ✓ 10 ha de zones U et AU déclassés vers les zones A ou N
- ✓ 2 secteurs ajoutés à la zone U car urbanisés et situés en continuité de l'enveloppe bâtie

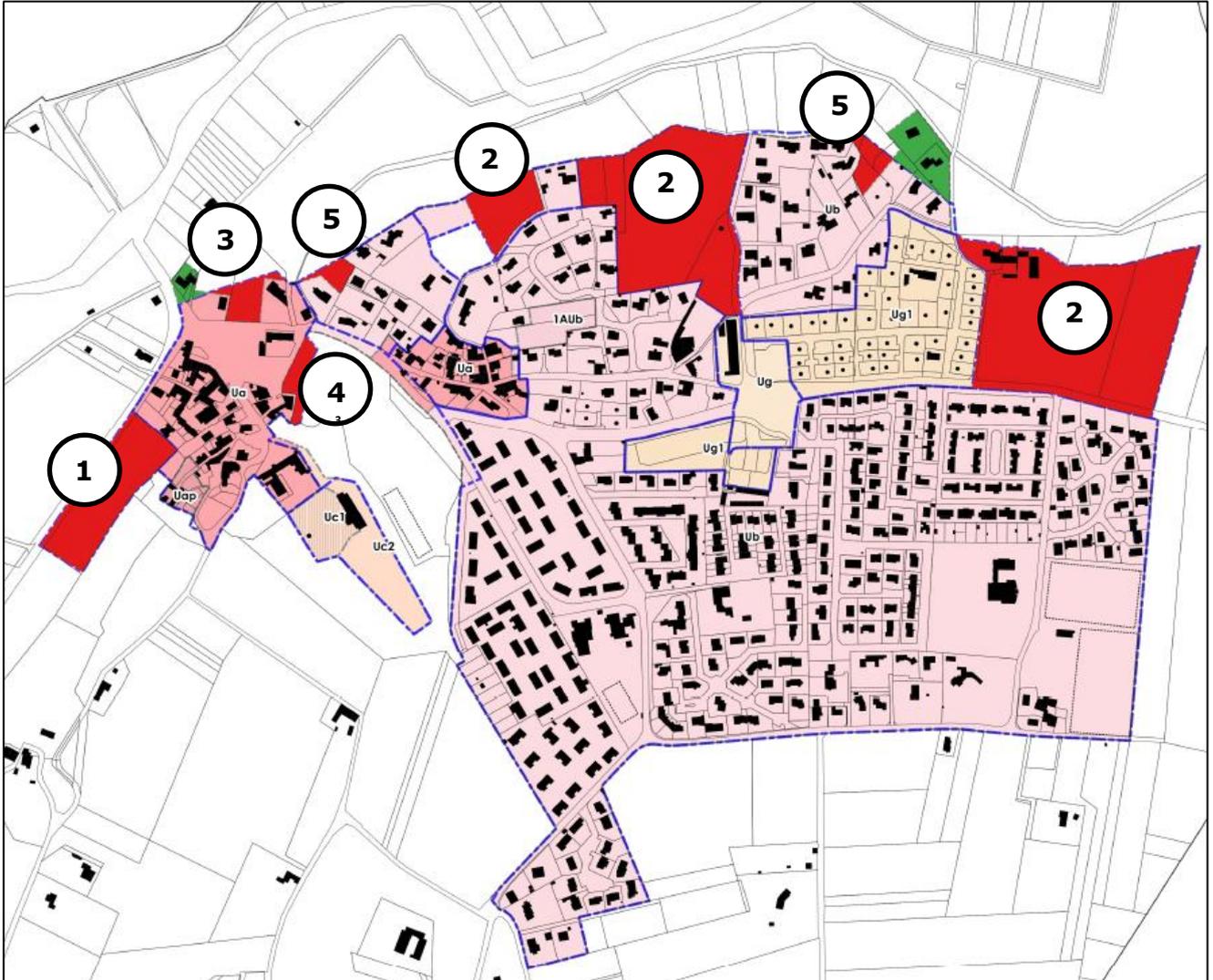
- **Zoom sur les déclassements opérés dans le cadre de la révision du PLU**

Au total, ce sont près de 10 ha de zones U ou AU qui ont supprimés et reclassés en zones A ou N.

Ces évolutions concernent principalement la suppression des zones AU et de la zone AUc du PLU actuellement en vigueur représentant près de 9 hectares.

Les 1 hectares restant correspondent à la prise en compte des risques naturels (zone rouge du PPRi) ou à la prise en compte de la localisation des parcelles et de leurs usages réels.

Zoom sur les secteurs déclassés dans le cadre de la révision du PLU

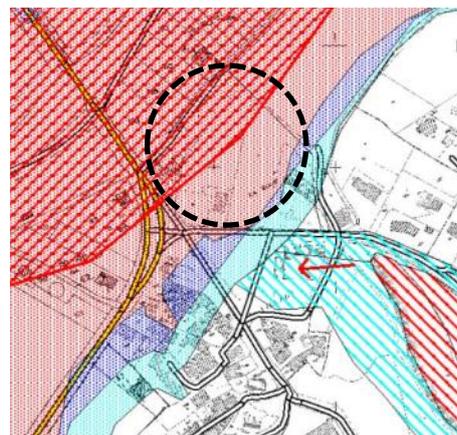


1 – zone AUc déclassée vers la zone agricole (A)

2 – zones AU déclassées vers la zone agricole (A) ou naturelle (N)

3 – zone Ua non urbanisée déclassée vers la zone agricole (A) pour des raisons de risques → zone rouge de la carte des aléas.

Les terrains n'étant pas urbanisés, ces derniers étant situés sur les franges de l'enveloppe bâtie et ces derniers étant inconstructibles du fait du risque inondation, ils ont été déclassés vers la zone A.



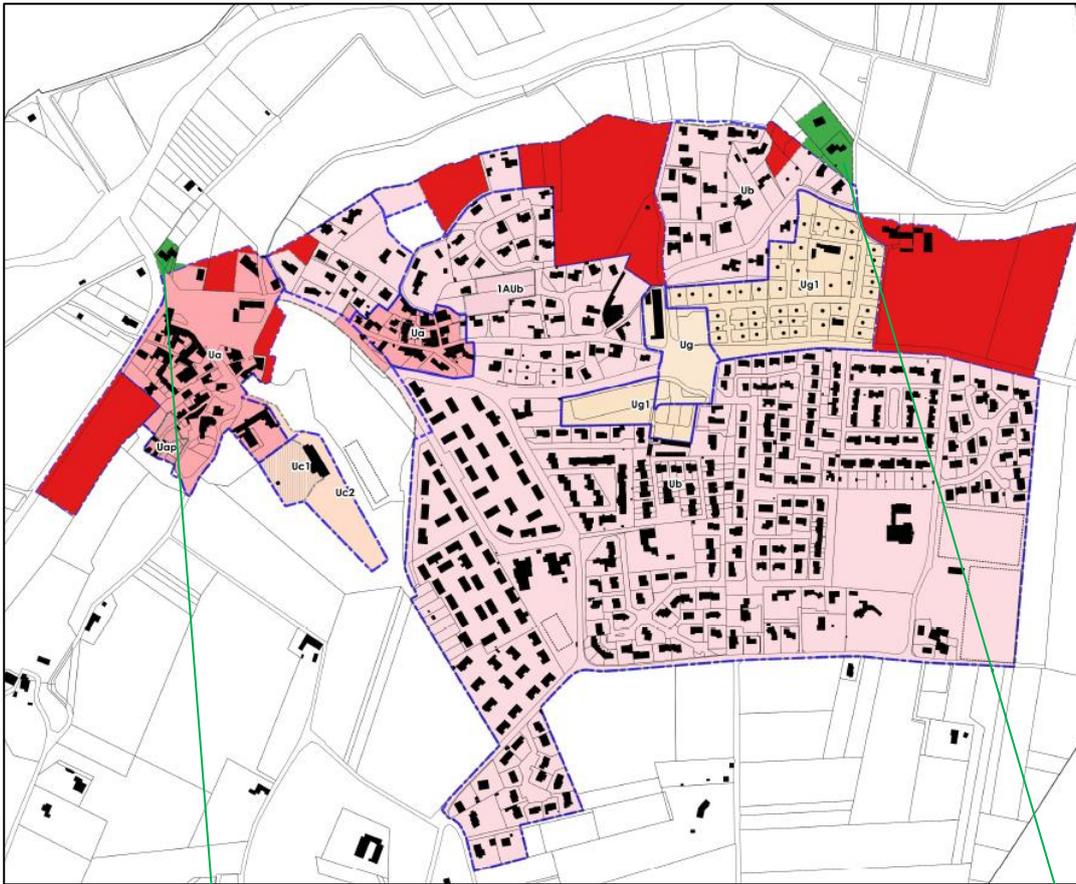
4- zone Ua déclassée vers la zone N – il s'agit de parcelles non urbanisées associées à la zone de l'étang.

5- zones Uc déclassées vers la zone A ou N – il s'agit de deux secteurs situés les franges de l'enveloppe bâtie et actuellement non urbanisés. Ces derniers sont boisés et sont marqués par une topographie accidentée. Considérés comme de l'extension urbaine, ils ont été déclassés.

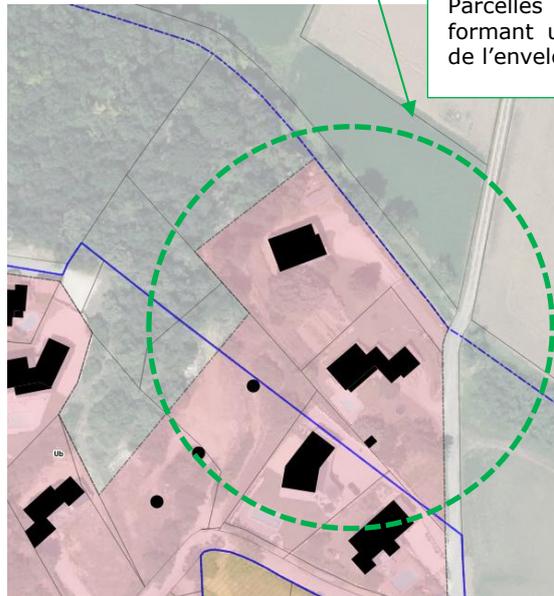
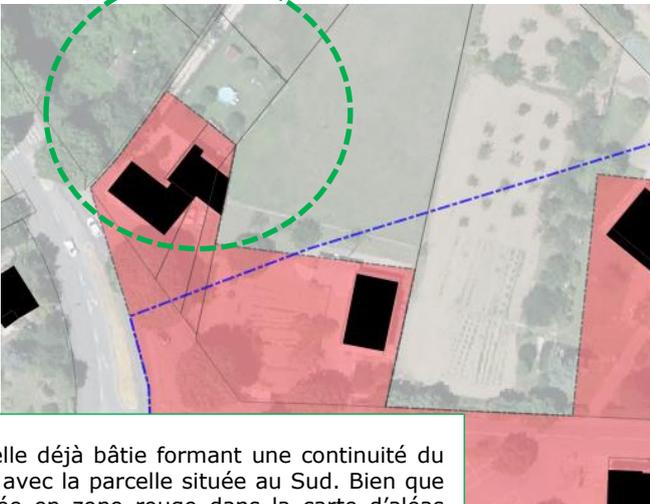
▪ **Zoom sur les ajouts opérés dans le cadre de la révision du PLU**

Deux secteurs ont été rattachés aux zones urbaines alors qu'ils étaient jusqu'à présents classés en zones N ou A.

Il s'agit de deux secteurs faisant partie intégrante de l'enveloppe bâtie constituée et de secteurs déjà urbanisés. Aussi, leur rattachement à la zone U vise à assurer une continuité de traitement des espaces et n'apporte aucune incidence sur les objectifs de modération de la consommation d'espaces.



Parcelles déjà bâties formant une continuité de l'enveloppe bâtie



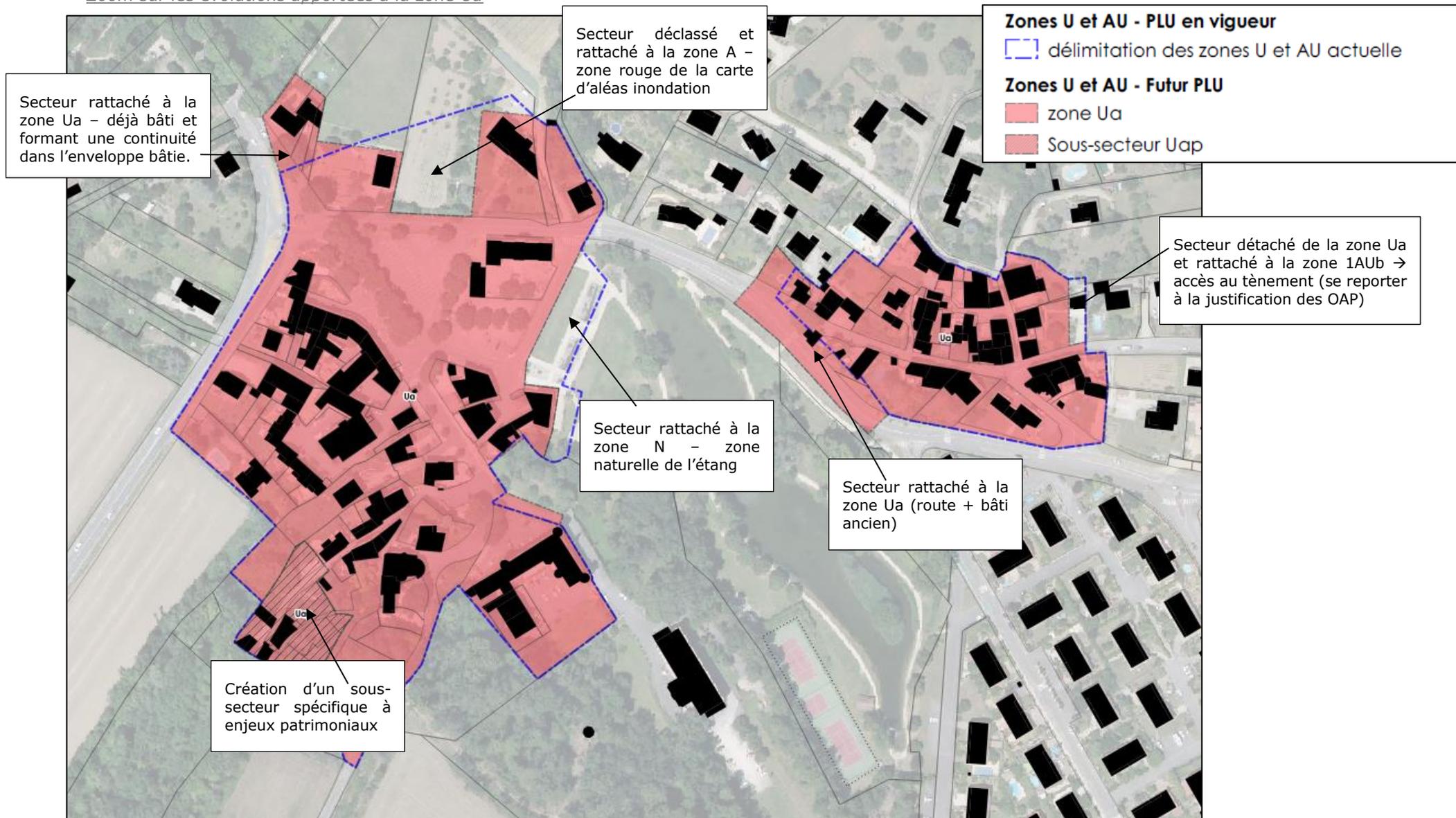
Parcelle déjà bâtie formant une continuité du tissu avec la parcelle située au Sud. Bien que classée en zone rouge dans la carte d'aléas inondation, cette dernière n'offre pas de potentiels de développement.

▪ **Synthèse des évolutions apportées aux zones entre le PLU en vigueur et le futur document d'urbanisme**

Le tableau ci-dessous présente, zone par zone, les principales évolutions apportée

Zone PLU actuel	Objet de la zone	Superficie	Évolutions apportées dans le cadre de la révision générale du PLU	Future zone PLU	Superficie
Ua	Partie agglomérée du tissu bâti correspondant au village historique et au secteur « Les Granges »	5,7 ha	Zone et principe conservés – adaptation du tracé pour prendre en compte les bâtis existants et les risques (inondation)	Ua	5,14 ha
			Création d'un sous-secteur au sein de la zone Ua pour indiquer les enjeux patrimoniaux	Uap	0,52 ha
Ub	Zone urbanisée correspondant aux extensions contemporaines plus ou moins récentes	46,6 ha	Zone et principe conservés – adaptation du tracé pour prendre en compte les bâtis existants, les enjeux de modération de la consommation d'espaces	Ub 1AUb	47,37 ha
Uc	Zone urbanisée correspondant au secteur de l'EHPAD (château)	1,2 ha	Maintien de l'emprise globale mais création de deux sous-secteurs : l'un dédié spécifiquement à l'accueil du futur EHPAD et l'autre dédié à l'accueil de nouveaux logements suite à la démolition du bâti existant.	Uc1	0,45 ha
				Uc2	0,84 ha
AUa	Projet de développement – secteur les Gammelles	1,2 ha	Zone bénéficiant d'un permis d'aménager et de permis de construire rattachée à la zone U – création d'une nouvelle zone afin de conserver les règles définies → zone AUa = Ug et zone AUb = zone Ug1	Ug	1,15 ha
AUb		4,6 ha		Ug1	4,61 ha
AUc	Projet de développement à vocation économique	1,2 ha	Zone supprimée et rebasculée en zone agricole (A)		
AU	Réserves foncières	8,3 ha	Zones supprimées et rebasculées en zones agricoles (A) ou naturelles (N). Le bâti existant de la zone AU a été rattaché à la zone Ub.		
TOTAL zones U et AU		68,7 ha	TOTAL zones U et AU		60,4 ha
A	Zone agricole	167,1 ha	Zones conservées et étendues (déclassement de zones U/AU)	A	197,54 ha
N	Zone naturelle	82,9 ha		N	60,76 ha
TOTAL zones A et N		250 ha	TOTAL zones A et N		258,3 ha

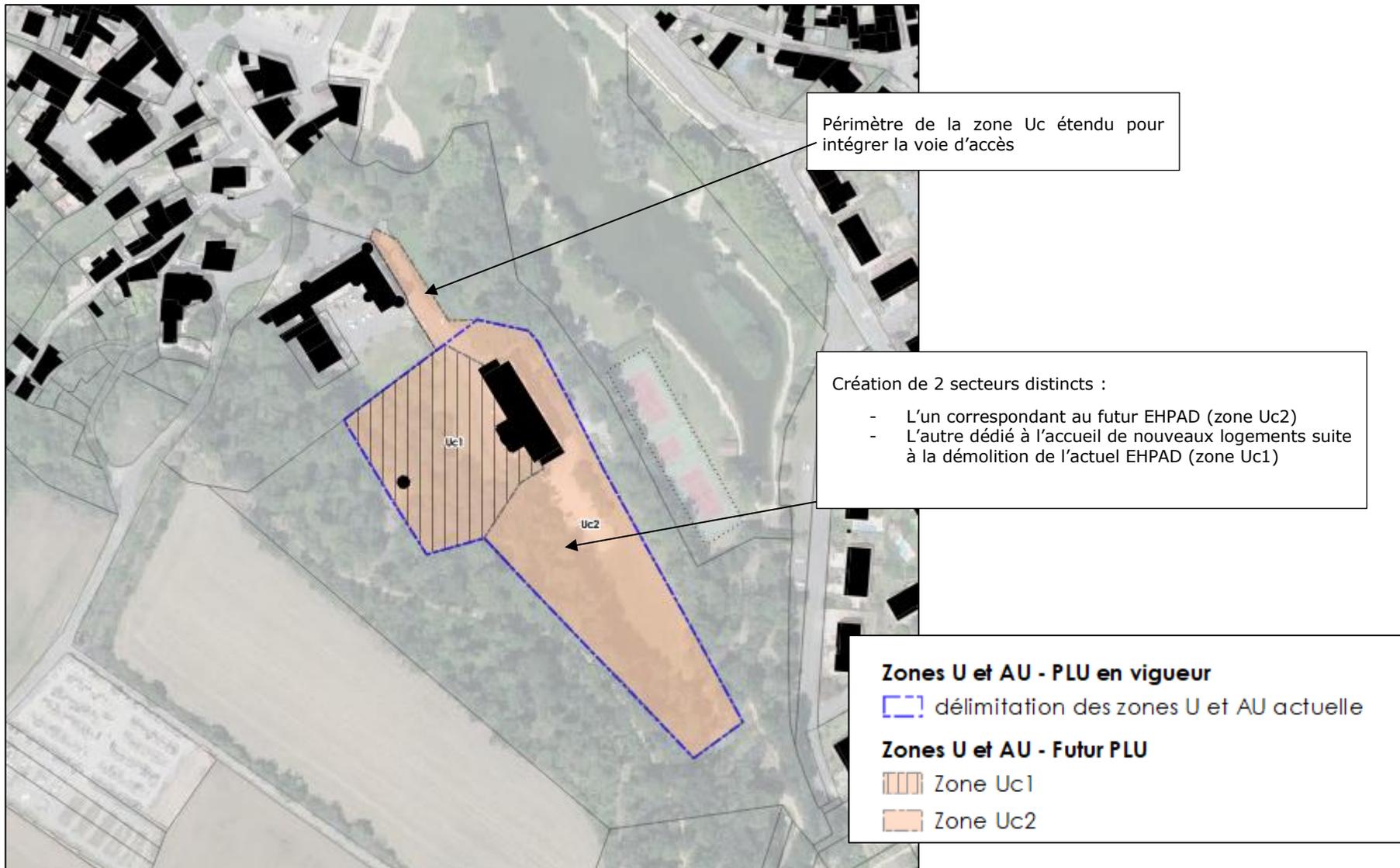
Zoom sur les évolutions apportées à la zone Ua



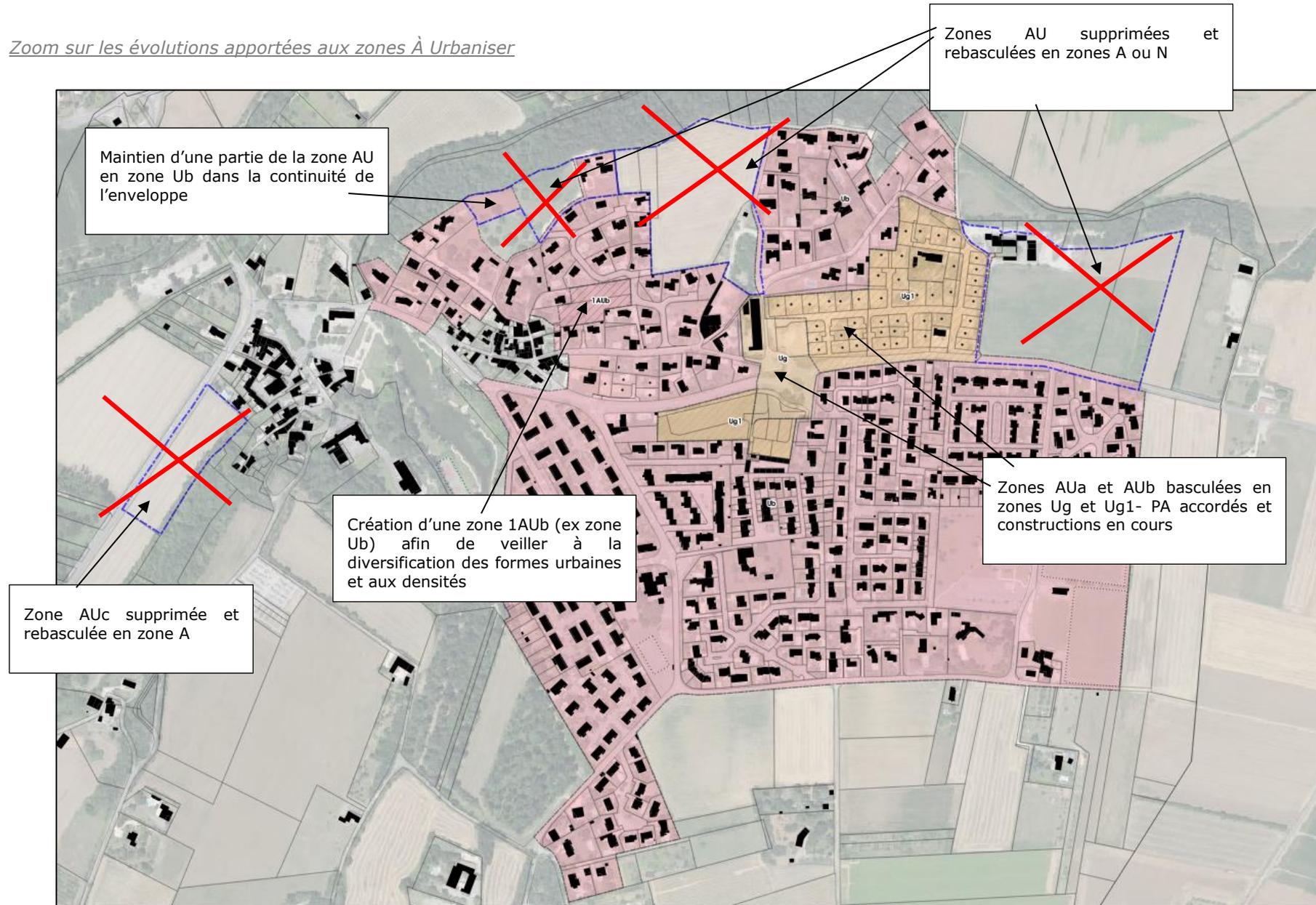
Zoom sur les évolutions apportées à la zone Ub



Zoom sur les évolutions apportées à la zone Uc



Zoom sur les évolutions apportées aux zones À Urbaniser



II.1.5 Justifications des éléments de sur-zonage (prescriptions réglementaires)

Outre un découpage du territoire en 4 grandes catégories (U, AU, A et N), le règlement graphique fait également apparaître des « trames » qui se superposent aux zones. Ces dernières constituent soit des prescriptions réglementaires, soit des informations.

Parmi les trames à valeurs réglementaires, on distingue :

❖ Les emplacements réservés (ER)

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier.»

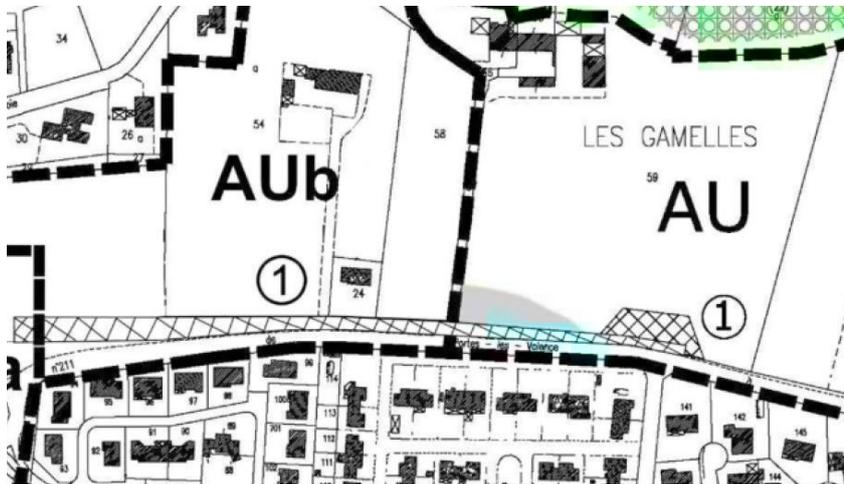
Le règlement graphique du PLU de Beauvallon délimite **8 emplacements réservés**, tels que mentionnés dans la liste ci-dessous :

N° de l'ER	Objet	Superficie	Bénéficiaire
ER n°1	Création d'une connexion (automobile et modes doux) entre le chemin des Crêtes et la Montée du Mas du Castellet	1183 m ² 0,2 ha	Commune
ER n°2	Acquisition et prolongement de l'Allée des Vignes	3 599 m ² 0,4 ha	Commune
ER n°3	Connexion modes doux entre le lotissement les Blaches et le futur lotissement le Clos des roseaux	118 m ² 0,01 ha	Commune
ER n°4	Réhabilitation des bassins de rétention des eaux pluviales avec cheminements piétons (pistes d'entretien)	5 400 m ² 0,5 ha	Commune
ER n°5	Gestion des eaux pluviales dans le cadre de l'étude GEMAPI	1 368 m ² 0,1 ha	Commune
ER n°6	Aménagement du bassin de rétention des eaux du Saint Fély	2 300 m ² 0,23 ha	Commune
ER n°7	Élargissement de la route des Blaches afin de permettre la création d'une piste cyclable/cheminement modes doux	1 923 m ² 0,2 ha	Commune
ER n°8	Gestion des eaux pluviales – ouvrages de régulation/ stockage des eaux pluviales	4 040 m ² 0,4 ha	Valence Romans Agglomération

La délimitation des emplacements réservés s’est effectuée en deux temps :

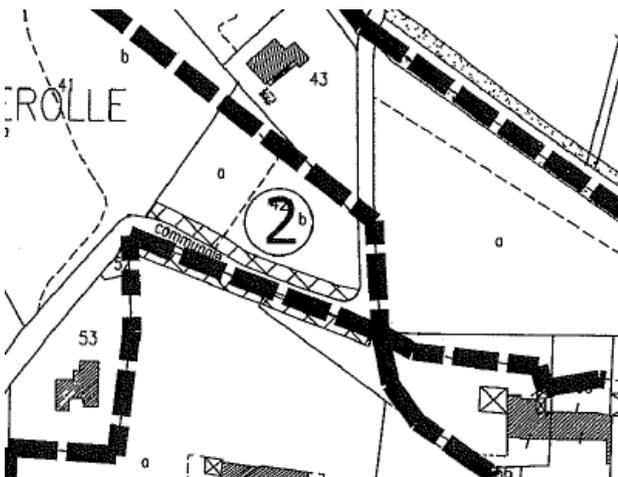
- ✓ **Une première étape a consisté à dresser un bilan des emplacements réservés du PLU actuel :**

Ce dernier comprend actuellement 8 emplacements réservés :



ER 1 = aménagement du carrefour en Entrée Est (route de Montéléger/rue du Stade)

ER n°1 supprimé dans le cadre de la révision générale – ER acquis dans le cadre de l’opération des Gamelles actuellement en cours



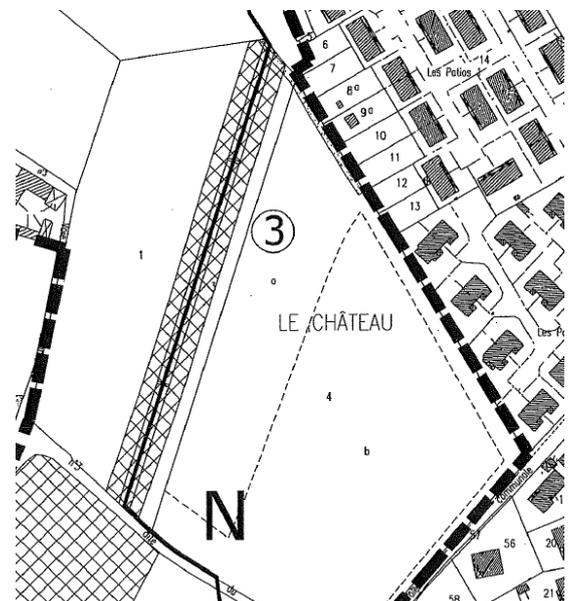
ER2 = élargissement du chemin des Gros Pays

ER n°2 supprimé dans le cadre de la révision générale – les aménagements prévus ont été réalisés.

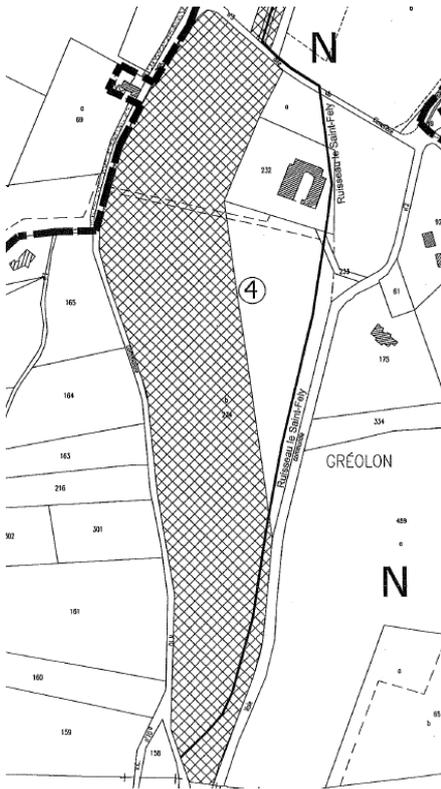
ER3 = réhabilitation des bassins de rétention des eaux pluviales avec chemins piétons (pistes d’entretien)

ER n°3 conservé dans le cadre de la révision générale du PLU.

→ Devenu ER n°4

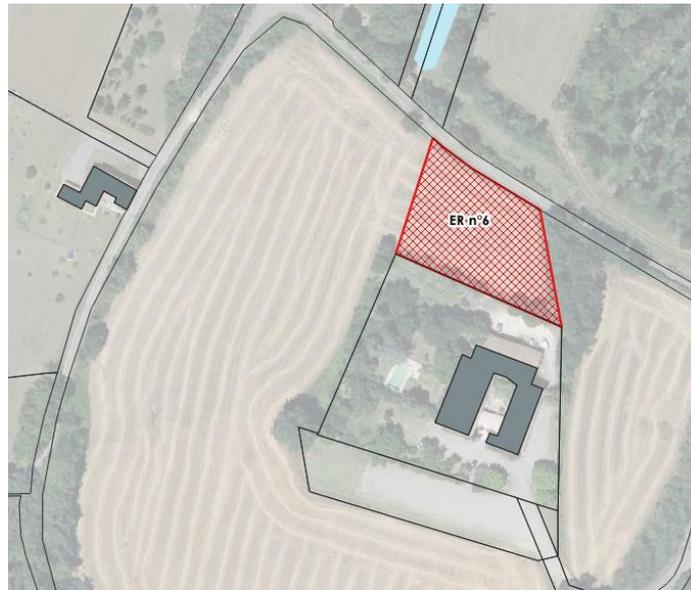


ER4 = Aménagement du bassin de rétention des eaux du Saint-Fély

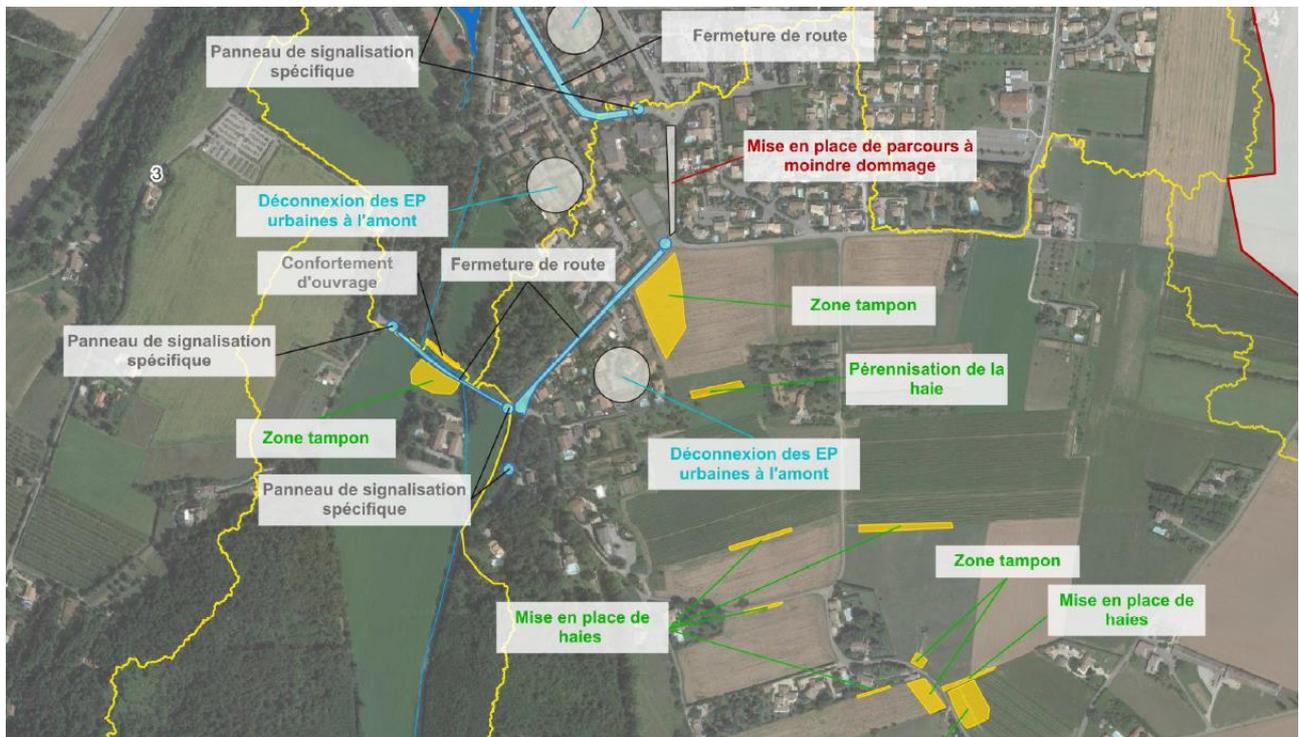


ER n°4 modifié dans le cadre de la révision générale du PLU. Si l'objet de l'ER est maintenu, sa délimitation, suite à la consultation des PPA et à l'enquête publique, a été retravaillée.

Numéroté 6 dans le PLU approuvé, ce dernier représente une emprise de 0,2 ha. Sa localisation précise et son emprise sont issus des données de l'étude sur le ruissellement du Saint-Fély.



Il correspond à la « zone tampon » identifiée dans la carte de synthèse des solutions issue de l'étude de ruissellement du Saint Fély (cf. extrait ci-dessous)

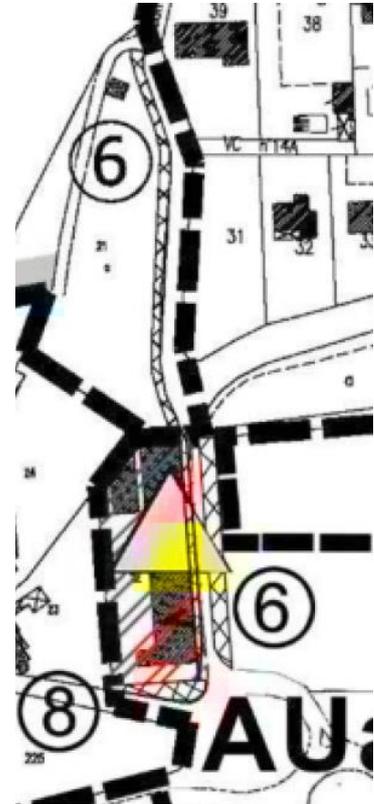


Source : étude de ruissellement du Saint-Fély – Valence Romans Agglo/2023



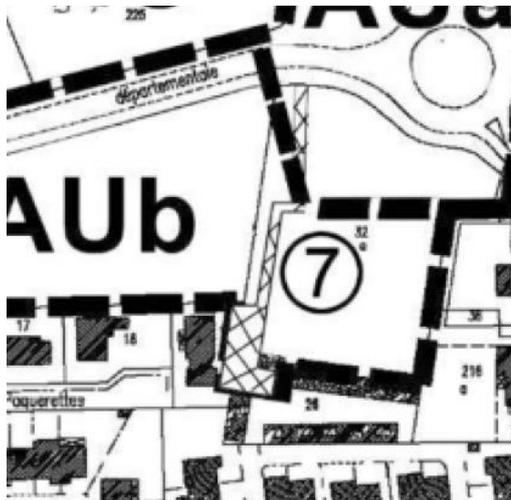
ER5 = prolongement de l'allée des Vignes

ER n°5 supprimé dans le cadre de la révision générale du PLU. La zone AU située à l'Ouest étant déclassée au profit de la zone N ; la création d'une connexion entre ces deux secteurs n'est plus nécessaire.



ER6 = élargissement de la montée du Mas du Castellet

ER n°6 supprimé – acquisition en cours

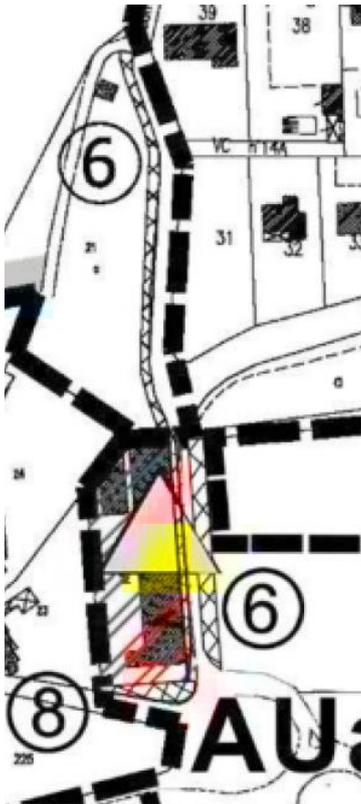


ER7 = connexion modes doux entre le lotissement les Blaches et la future opération du « Clos des Roseaux »

ER n°7 maintenu et adapté dans le cadre de la révision générale du PLU. → devenu ER n°3



A noter que suite à l'enquête publique, la délimitation de l'ER n°3 a été retravaillée. En effet, ce dernier était concerné par une erreur matérielle. L'ER ne concerne que la parcelle BC n°91 d'une emprise de 59 m². Par ailleurs, afin d'assurer une connexion modes doux entre l'allée des bambous et la rue des Blachères, il est nécessaire que l'ER intègre une partie de la parcelle BC n°26.



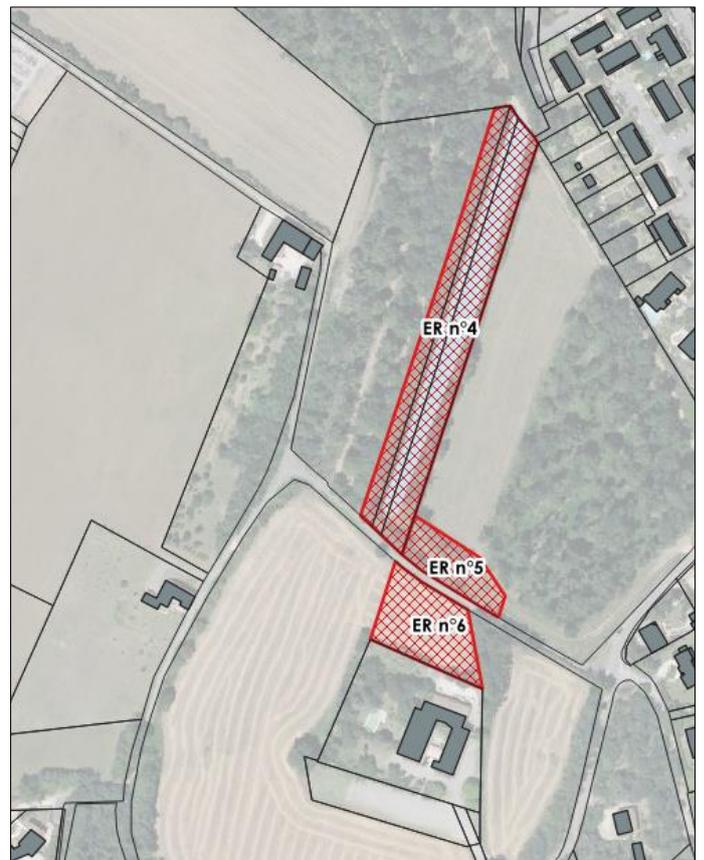
ER8 = aménagement du carrefour entre la rue de Vicherolles et la Montée du Mas du Castellet

ER n°8 supprimé dans le cadre de la révision générale du PLU – acquisition faite et travaux en cours.

- ✓ Une seconde étape a consisté à délimiter de nouveaux emplacements réservés au regard des projets de la commune.

5 nouveaux emplacements réservés ont été créés :

ER n°5 (nouveau PLU) : cet emplacement réservé a pour but de permettre la gestion des eaux pluviales. Il s'agit d'une parcelle déjà partiellement aménagée à cet effet que les élus souhaitent acquérir afin de conforter les aménagements dans le cadre des réflexions en cours via l'étude GEMAPI réalisée par l'Agglomération (étude de ruissellement du St Fély).

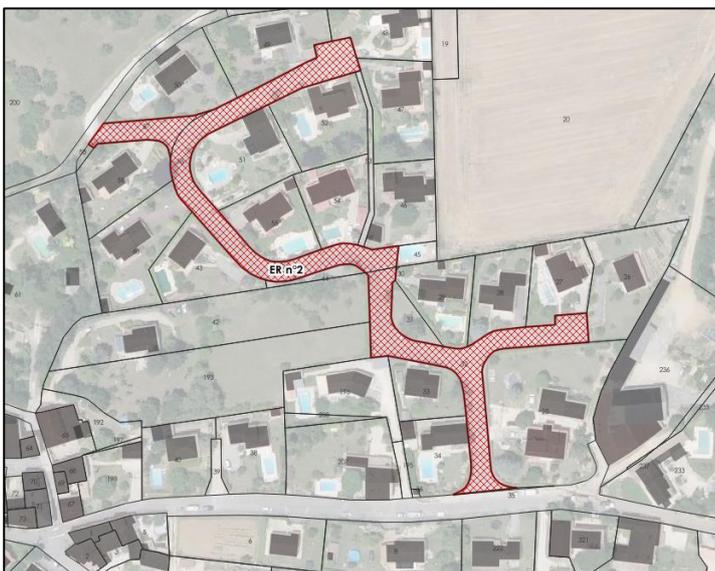
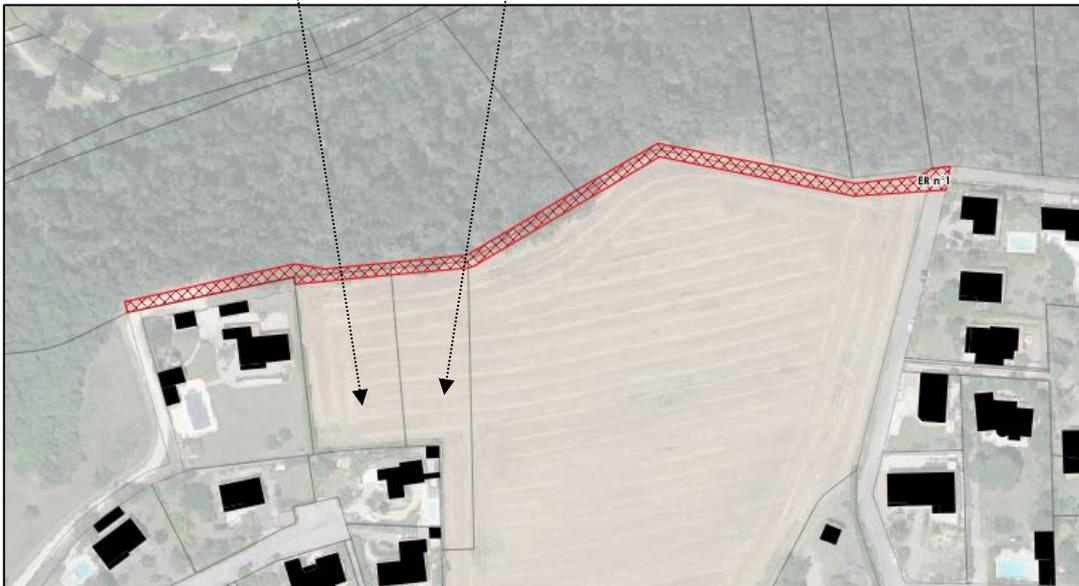


Source : extrait de l'étude de ruissellement du Saint-Fély – Valence Romans Agglo/2023

ER n°7 (nouveau PLU) : cet emplacement réservé a pour but de permettre un élargissement de la route des Blaches afin d'aménagement un cheminement modes doux et une piste cyclable.



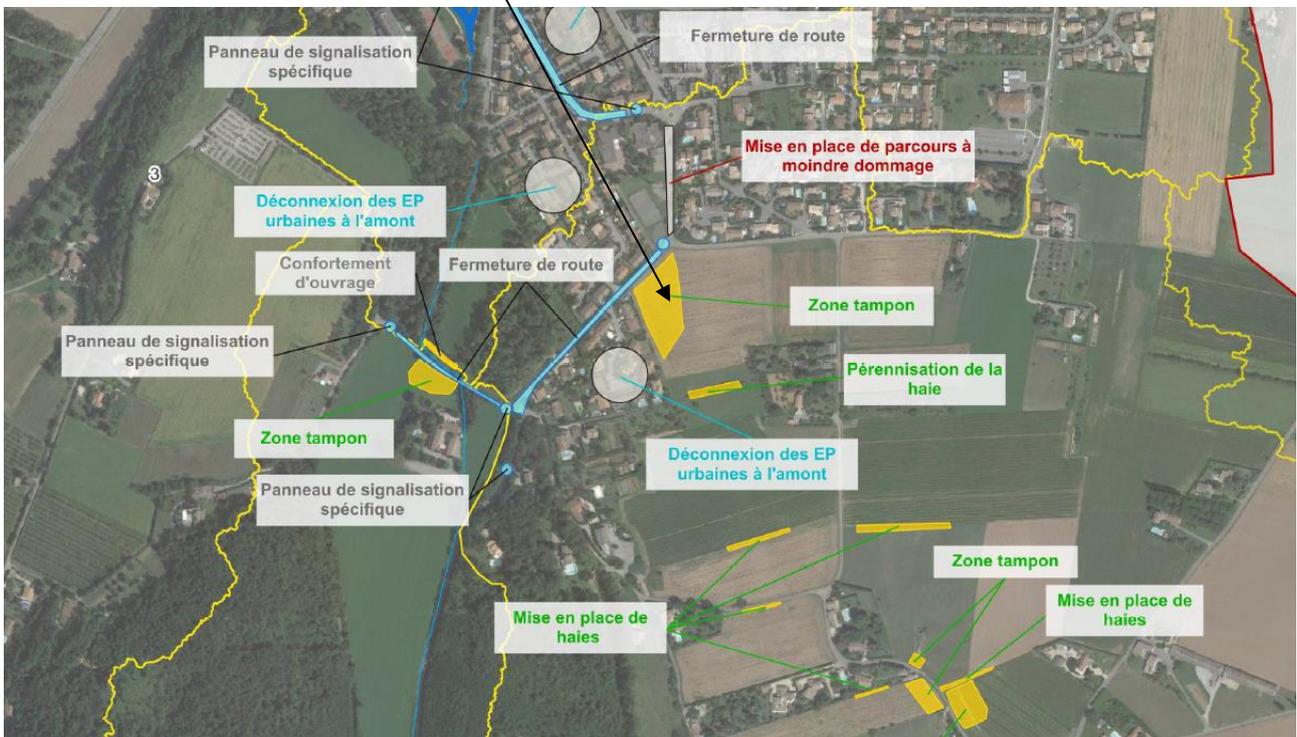
ER n°1 (nouveau PLU) : cet emplacement réservé a pour but de créer une connexion automobile et modes doux entre la Montée du Mas du Castellet (à l'Est) et le chemin des Crêtes (à l'Ouest). Il est précisé que l'aménagement de cette voie a pour but de permettre une desserte des deux parcelles agricoles. Il ne s'agira donc pas d'une voie carrossable et goudronnée mais bien d'un cheminement en terre.



ER n°2 (nouveau PLU) : cet emplacement réservé a pour but d'indiquer l'intention de la collectivité d'acquérir la voie privée du lotissement de l'allée des Vignes ; cette voie permettant d'assurer un bouclage des différents quartiers entre eux.

ER n°8 (nouveau PLU) : cet emplacement a été délimité suite à la consultation des Personnes Publiques Associées et fait écho à une demande de Valence Romans Agglomération. Il s'agit de délimiter une emprise nécessaire à la gestion des eaux pluviales : ouvrages de régulation/stockage des eaux pluviales, en lien avec l'étude de ruissellement du St Fély.

Une emprise de 0,4 ha a été délimitée.



Source : étude de ruissellement du Saint-Fély – Valence Romans Agglo/2023

❖ La protection de la Trame Verte et Bleue (TVB)

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
 « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.»

Conformément à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme,
 « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Afin de préserver les composantes de la Trame Verte, le règlement graphique identifie au-delà des zones A et N, des composantes paysagères à préserver :

✓ Concernant la Trame Bleue :

Le règlement graphique distingue les éléments suivants :

- Les zones humides : le diagnostic a mis en avant la présence de plusieurs zones humides sur le territoire communal. Une identification des zones humides issues de l'inventaire départementale a été réalisée sur le règlement graphique.

Ces dernières sont repérées par le tramé suivant : 

Au-delà d'une identification sur le règlement graphique, ces zones humides font l'objet de prescriptions réglementaires. Ainsi, le règlement écrit précise que « toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment les constructions de toute nature, les remblais/déblais et les drainages. »

- Les abords des cours d'eau : une zone tampon de 20 mètres de part et d'autre des cours d'eau a été délimitée sur le règlement graphique. Cette dernière vise d'une part à préserver la ripisylve liée aux milieux aquatiques mais également à prendre en compte le risque inondation.

Cette zone de protection est repérée par le tramé suivant : 

Le règlement précise alors qu'à l'intérieur de cette bande : « Il est interdit d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m² et sous réserve du règlement propre à chaque zone (U/AU, A et N) ;

Sous réserve du règlement propre à chaque zone, les extensions limitées (20 m²) des constructions existantes sont autorisées. La côte du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale. »

✓ Concernant la Trame Verte :

Au-delà des composantes liées aux milieux humides, le règlement graphique identifie et protège les composantes liées aux milieux terrestres.

Sont notamment identifiés :

- Des linéaires de haies ou alignement d'arbres via le tramé suivant : 
- Des arbres remarquables via le tramé suivant :

- Des boisements à préserver – ces derniers font l’objet de deux types de protection :
 - o Soit en tant qu’Espaces Boisés Classés (EBC) :

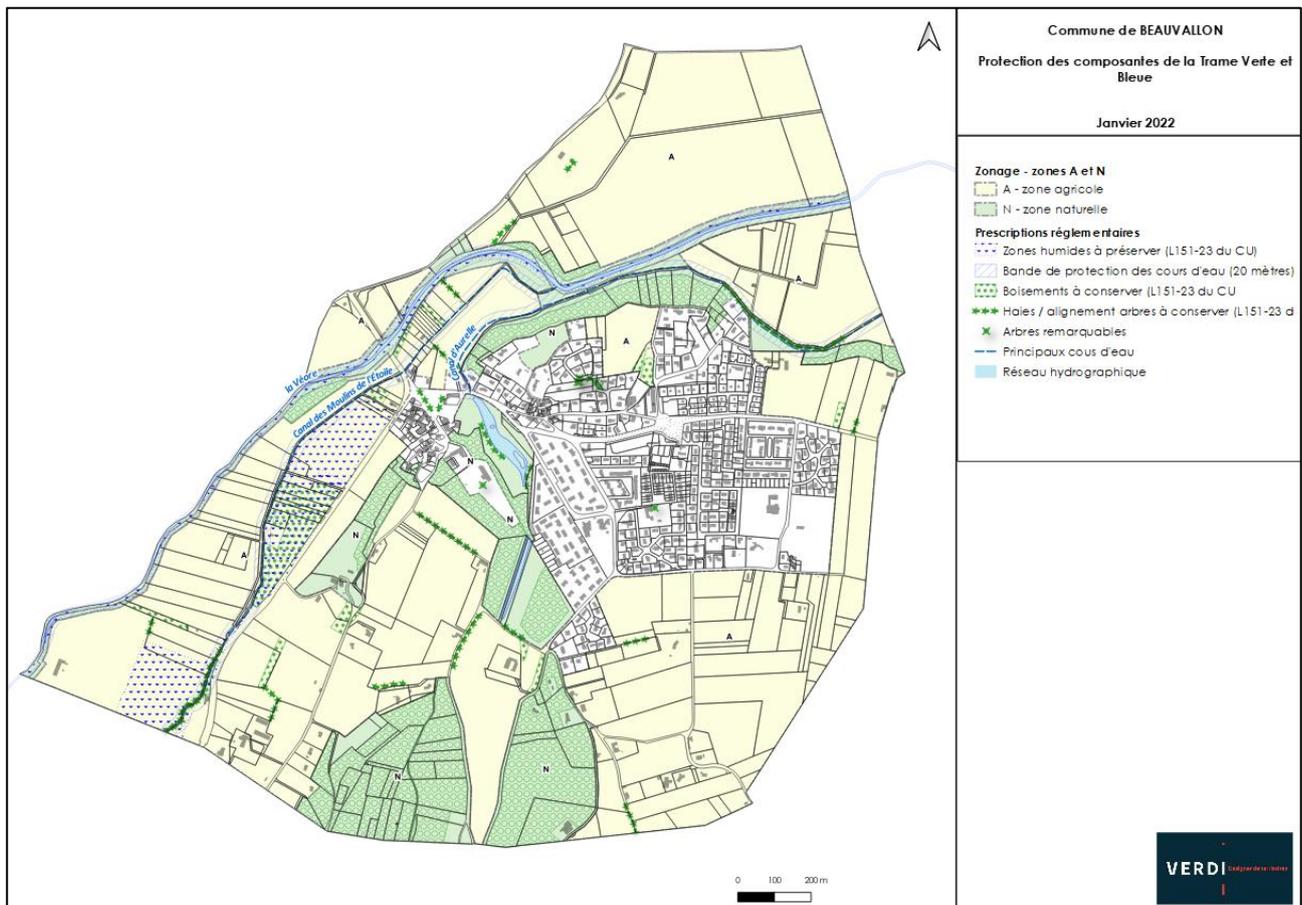
Le règlement précise que pour ces secteurs : « *Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Les coupes et abattages arbres y sont soumis à déclaration préalable (sauf cas particuliers de forêts et boisements gérés).* »

- o Soit au titre de l’article L151-23 du Code de l’Urbanisme :

Le règlement précise que pour ces secteurs ainsi que pour les linéaires de haies identifiés : « *Ces éléments paysagers ne doivent, dans la mesure du possible, pas être détruits. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable. Néanmoins, pour les besoins d'un projet d'intérêt collectif ou pour des raisons techniques particulières, ils peuvent être détruits à condition d'être remplacés par un (ou des) élément(s) au moins aussi important(s) en terme qualitatif et quantitatif.* »

Synthèse des enjeux de la Trame Verte et Bleue identifiés dans le diagnostic de la commune



Traduction réglementaire de la protection de la Trame Verte et Bleue dans le PLU❖ **La préservation des éléments patrimoniaux**

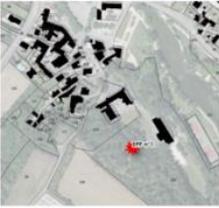
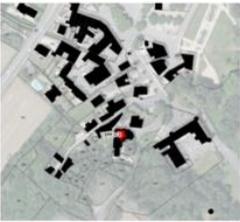
Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,

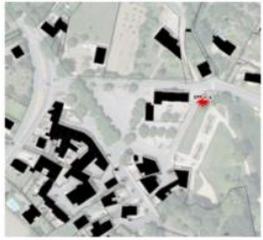
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

Si la commune de Beauvallon ne présente pas de bâtiments classés Monument Historique sur son territoire, le diagnostic communal a mis en avant la présence de plusieurs éléments bâtis participant à l'identité communale.

13 éléments bâtis ont été identifiés dans le règlement graphique du PLU via le tramé suivant :

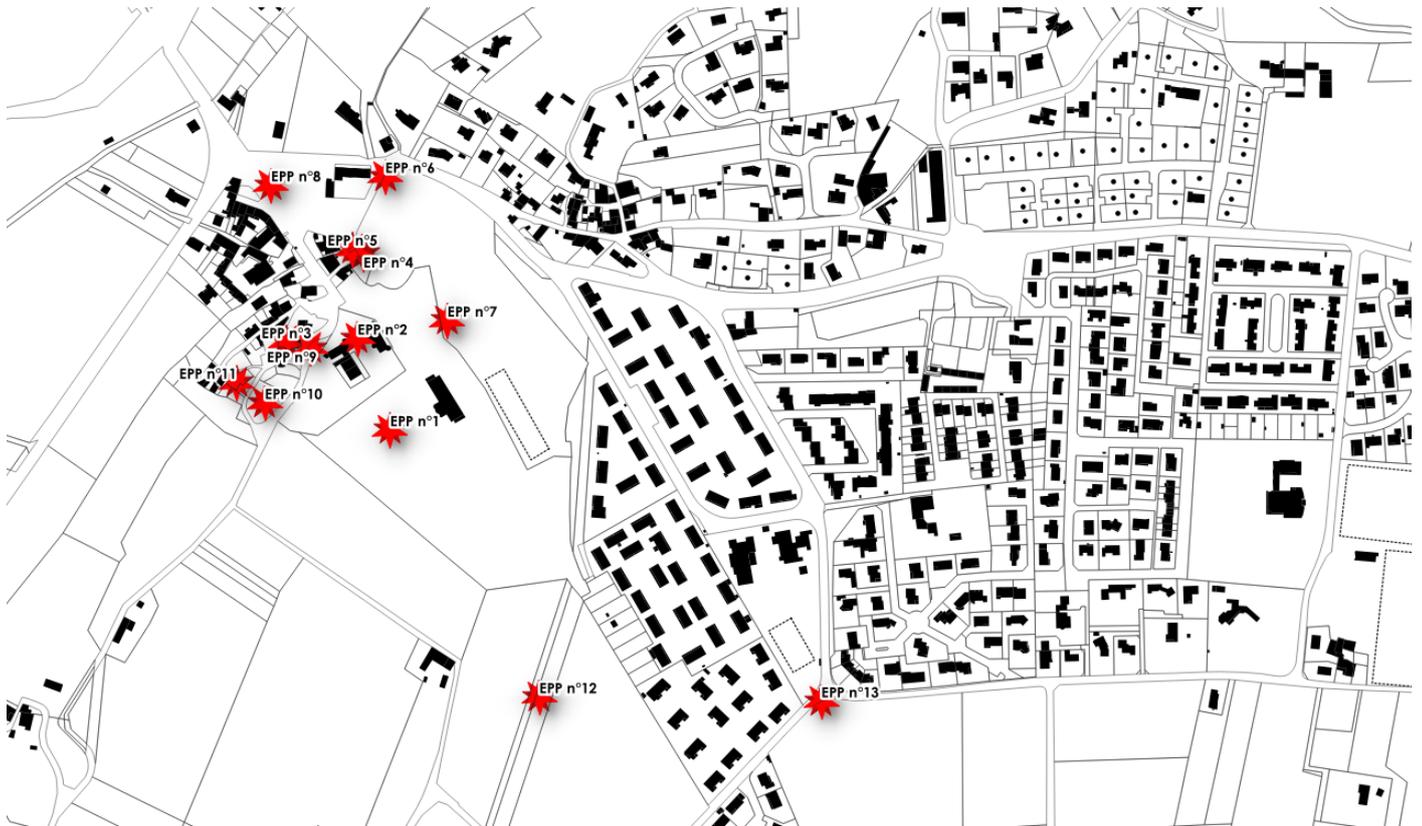


Numéro de l'élément	Objet	Localisation / photographie de l'élément
EPP n°1	Tour	
EPP n°2	Château	 
EPP n°3	Église	 

EPP n°4	Maison du Lac	 
EPP n°5	Lavoir	 
EPP n°6	Porcail	 

EPP n°7	Stèle	 
EPP n°8	Fontaine	 
EPP n°9	Croix	 
EPP n°10	Croix	 

EPP n°11	Ruines	 
EPP n°12	Bassins	 
EPP n°13	Croix	 

Zoom sur les éléments du Petit Patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

A l'instar de la Trame Verte et Bleue, l'identification des éléments patrimoniaux est assortie de prescriptions réglementaires :

« En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme,

- la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti/paysager repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir ;
- le défrichement total ou partiel d'un élément paysager ou d'un ensemble de patrimoine paysager repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. » (Extrait du règlement écrit du PLU)

❖ La préservation de la diversité commerciale

Conformément à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme,

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

La commune de Beauvallon est marquée par la présence de quelques commerces et services de proximité participant à l'attractivité résidentielle. Ces derniers forment une petite polarité dans le centre du village que les élus souhaitent préserver. Pour ce faire, un linéaire a été matérialisé sur le règlement graphique via le figuré suivant :

Ce dernier vise à protéger les rez-de-chaussée commerciaux existants en interdisant leur changement de destination vers une autre destination que celle du « commerce et activités de services ».

L'article 3 de la zone concernée (Ua) précise : « Le plan de zonage identifie des linéaires en application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, où est interdit le changement de destination des constructions à vocation de commerces et activités de services. »

Les linéaires identifiés concernent les commerces et activités suivants :

- Le tabac
- Le restaurant « Chez Manou »
- Le café des sports
- La pharmacie
- Le coiffeur

Zoom sur les linéaires commerciaux identifiés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme



❖ Les servitudes de mixité sociale

Conformément à l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme,

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Afin de respecter les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Valence Romans Agglomération, à savoir produire 10% de logements locatifs sociaux parmi la production de logements neufs ; des servitudes de mixité sociale ont été mises en place sur certains secteurs via le tramé suivant :

Le projet de PLU prévoyant l'accueil de 80 logements environ (divisions parcellaires incluses), un minimum de 10 logements locatifs sociaux est attendu en compatibilité avec le PLH.

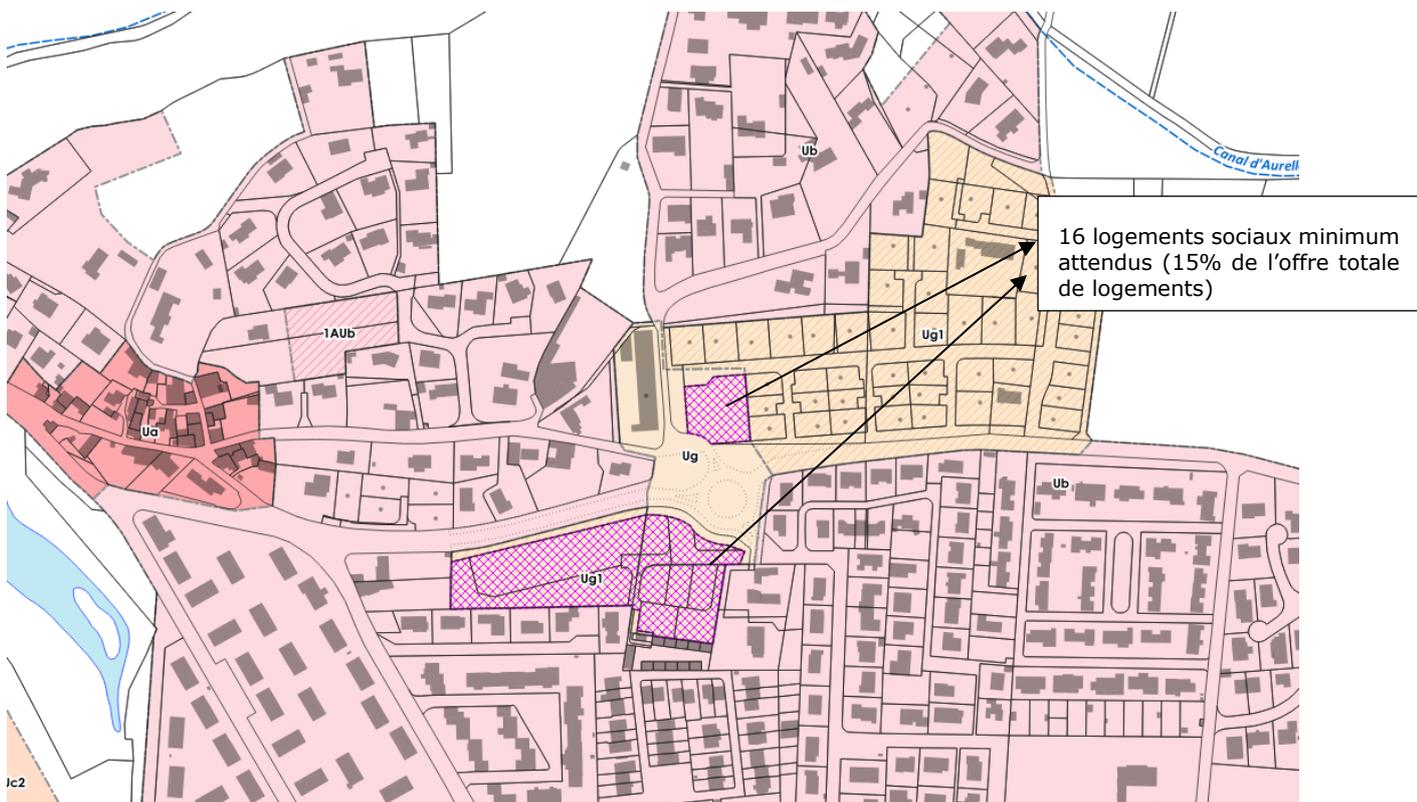
La municipalité a souhaité être plus ambitieuse que les objectifs du PLH afin d'assurer une construction progressive du parc de logements et d'éviter l'effet « seuil » le jour où elle sera soumise à des obligations réglementaires (loi SRU).

Aussi, **le projet de PLU prévoit l'accueil de 16 logements locatifs sociaux, soit une production de 20% de l'offre de logements neufs sur la période 2020-2032.**

Afin de s'assurer de la diversification du parc de logements, des servitudes de mixité sociale ont été mises en place sur les secteurs suivants :

- Les zones Ug et Ug1 : correspondant au secteur des Gamelles ; ce dernier prévoit l'accueil de 16 logements locatifs sociaux répartis entre le Clos des Roseaux et les logements situés au-dessus de la Maison de Santé et de la future bibliothèque.

Zoom sur les secteurs de mixité sociale délimités au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme



❖ L'identification de bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination dans les zones A et N

Conformément à l'article L151-11,

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(...)

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les changements de destinations en zone agricoles ou naturels conduisent à apprécier 3 enjeux :

- ✓ Préserver l'usage agricole du bâtiment et/ou de la zone;
- ✓ Éviter les conflits d'usage entre la nouvelle destination et l'activité agricole environnante;
- ✓ Préserver la qualité paysagère du site.

Préserver l'usage agricole

Les bâtiments inoccupés ne sont pas forcément obsolètes en termes d'usage agricole. Par conséquent les bâtiments doivent nécessairement avoir définitivement perdu leur « intérêt » agricole pour la profession (en termes de fonctionnalité, ou de proximité trop immédiate d'une habitation non agricole par exemple). De plus, il est admis que lorsqu'un bâtiment agricole « sort » de l'agriculture, il entraîne avec lui la sortie des fonctions agricoles de la parcelle sur laquelle il est implanté voire de parcelles voisines (tènements imbriqués, contigus, issus d'une même propriété...). Pour les bâtiments situés sur de très grandes parcelles le changement de destination constitue un prélèvement indirect de foncier agricole exploité ou potentiellement exploitable. La SAFER attribue pour moitié à ces mutations d'usage la diminution de la surface agricole utile. S'il est difficile de lutter contre ce phénomène lorsqu'il s'agit d'habitations, il est encore possible d'intervenir dans le cadre des changements de destination.

Éviter les conflits d'usage

Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole environnante. L'expérience montre que les pratiques agricoles peuvent être perçues comme des nuisances à l'encontre des habitations (bruits, odeurs, insectes, allergies, traitements phytosanitaires, paysage...). Par conséquent introduire de l'habitation en zone agricole est susceptible de générer des conflits d'usages de nature à compromettre l'activité agricole située à proximité.

En outre, les nouvelles dispositions relatives aux zones de non traitement (ZNT) sont susceptibles d'impacter les parcelles agricoles environnantes. Ces zones imposées au droit des habitations, et des espaces non bâtis d'agrément qui leur sont contigus, peuvent réduire de fait les surfaces traitables sur les parcelles voisines.

Préserver la qualité paysagère du site

Les changements de destination permettent d'une part le « réemploi » de bâtiments qui ne sont plus occupés, luttant ainsi contre la multiplication de ruines susceptibles de banaliser, voire de dégrader le paysage et, d'autre part, contribuent à la production de nouveaux logements sans prélever de foncier à cet effet. Néanmoins, ils contribuent aussi au mitage de l'espace rural et permettent le maintien, voir le développement, d'une urbanisation diffuse qui peut de plus s'avérer coûteuse pour la collectivité.

Si les dernières lois ont supprimé la notion de « valeur architecturale et patrimoniale », il convient toutefois de s'interroger sur la qualité des bâtiments désignés et sur l'impact de leur rénovation sur la qualité paysagère.

Au titre du code de l'urbanisme, la CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) émet un avis conforme au moment de l'autorisation d'urbanisme pour les bâtiments changeant de destination.

Si la CDPENAF n'est pas compétente pour se prononcer au stade de l'arrêt du document d'urbanisme sur l'inventaire des bâtiments inscrits au titre du changement de destination ; une doctrine départementale a

été élaborée afin de ne pas créer l'illusion d'un droit pour un bâtiment qui a de forts risques de se voir opposer un avis défavorable au stade du permis.

Une série de critères est alors proposé et permet que ne soient pas repérés des bâtiments pour lesquels la CDPENAF donnera un avis défavorable.

Les critères sont les suivants :

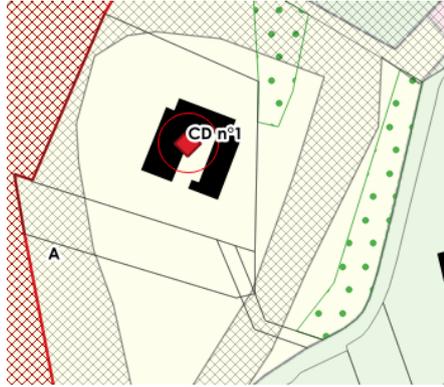
Les bâtiments doivent :

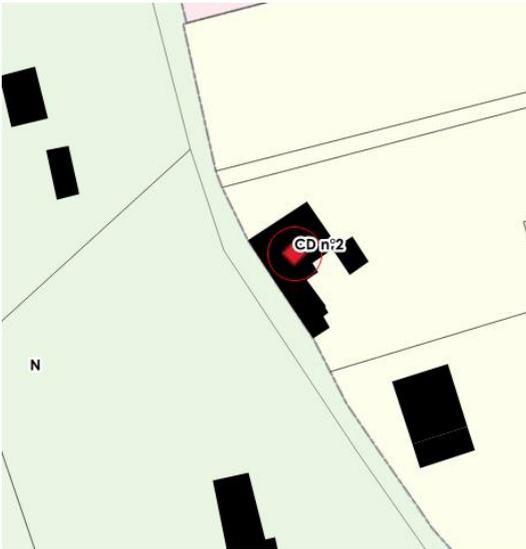
- être désignés clairement dans le règlement graphique du PLU (plan de zonage) ;
- faire l'objet d'une fiche descriptive indicative incluse dans le rapport de présentation, laquelle comportera au minimum :
 - ✓ la référence cadastrale de la parcelle support (section et n°) ;
 - ✓ la désignation précise – sans ambiguïté et à la bonne échelle – du bâtiment ou des parties de bâtiment concerné ;
 - ✓ des photos du bâtiment concerné et notamment une vue proche permettant d'apprécier la configuration et la fonctionnalité agricole du bâtiment, et des vues d'implantation au regard du grand paysage – de manière à démontrer que le changement de destination ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site ;
 - ✓ un argumentaire relatif à la non compromission de l'activité agricole, au maintien de la fonctionnalité de l'espace naturel et à la préservation du paysage ;
 - ✓ un argumentaire relatif à la localisation du bâtiment (éloignement ou proximité des groupes d'habitations et hameaux existants, accessibilité) ainsi qu'à la présence et la suffisance de l'ensemble des réseaux. La prise en considération des transports publics peut également être indiquée.

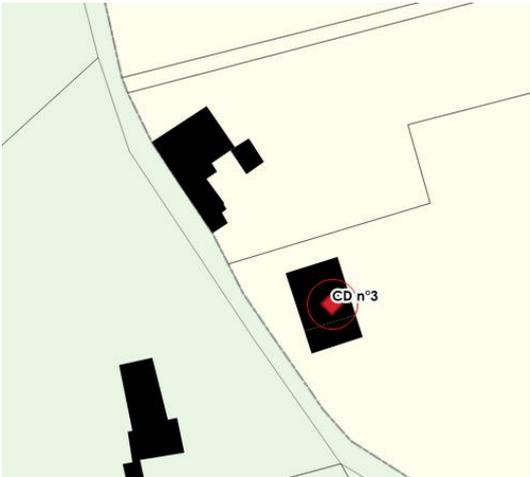
À noter, la CDPENAF définit un « bâtiment » comme une construction qui doit nécessairement être couverte et close. Il doit être fermé « par des murs porteurs » sur au moins 3 côtés et avoir une emprise au sol d'au moins 40 m².

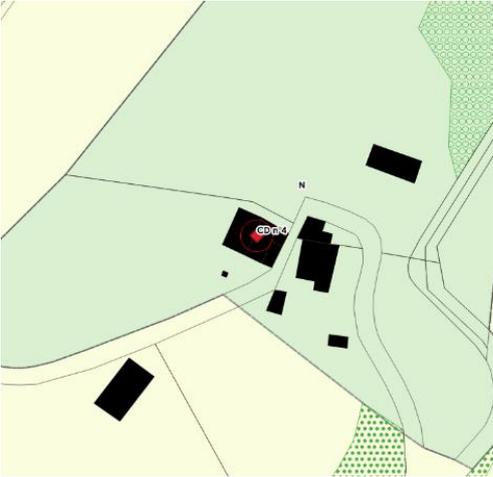
Suite à la prise en compte de ces critères, **4 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés dans le règlement graphique** via le tramé suivant :

Ces bâtiments sont présentés dans les fiches ci-après :

CD n°1	
Lieu-dit / Hameau	Montée de Saint-Fély
Référence cadastrale	ZD n°232
Nature du bâtiment	Ancien corps de ferme transformée en restaurant (L'Echappée Belle)
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la montée de Saint-Fély
Desserte par les réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité
Incidences sur les espaces paysagers	Absence d'incidences sur les milieux paysagers – bâtiments déjà aménagés et clos – absence de périmètres naturalistes et absence d'enjeux identifiés sur ce secteur dans la carte TVB communale
Objectif de l'identification	Il s'agit de permettre l'évolution éventuelle du bâtiment vers une autre destination que celle de restaurant.

CD n°2	
Lieu-dit / Hameau	Route des Corneilles
Référence cadastrale	BD n°43
Nature du bâtiment	Bâtiment traditionnel
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la route des Corneilles
Desserte par les réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité
Incidences sur les espaces paysagers	Absence d'incidences sur les milieux paysagers – bâtiments déjà aménagés et clos – absence de périmètres naturalistes et absence d'enjeux identifiés sur ce secteur dans la carte TVB communale

CD n°3	
Lieu-dit / Hameau	Route des Corneilles
Référence cadastrale	BD n°42
Nature du bâtiment	Ancien hangar agricole
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la route des Corneilles
Desserte par les réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité
Incidences sur les espaces paysagers	Absence d'incidences sur les milieux paysagers – bâtiments déjà aménagés et clos – absence de périmètres naturalistes et absence d'enjeux identifiés sur ce secteur dans la carte TVB communale

CD n°4	
Lieu-dit / Hameau	Hameau de Lambruchet
Référence cadastrale	Parcelle ZE 53
Nature du bâtiment	Ancien bâti agricole (poulier, étable, bergerie, grenier et hangar)
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la route de Lambruchet
Desserte par les réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Incidences sur les espaces agricoles	Seule activité agricole restante sur l'ex domaine de Lambruchet, située de l'autre côté de la route de Lambruchet
Incidences sur les espaces paysagers	Absence d'incidences sur les milieux paysagers – bâtiments déjà aménagés et clos – absence de périmètres naturalistes et absence d'enjeux identifiés sur ce secteur dans la carte TVB communale

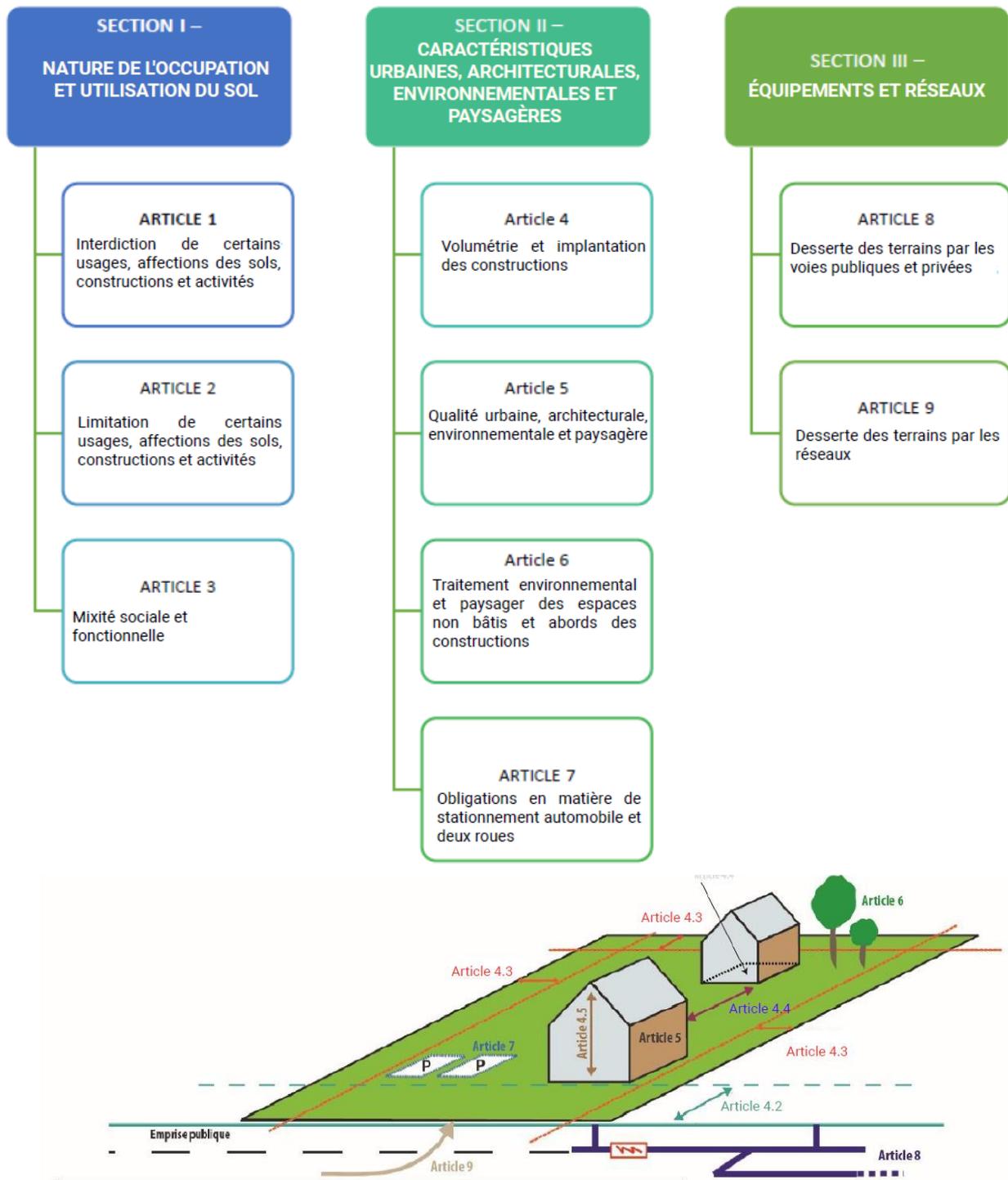
II.2. Motifs de la délimitation des règles

II.2.1 La prise en compte de l'évolution de la législation

Le règlement écrit prend en compte l'évolution de la législation (loi SRU, UH, Grenelle, ALUR, ELAN, Climat et Résilience...) et ses incidences sur son écriture.

Depuis l'entrée en vigueur du PLU actuel, le décret de décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU a rendu nécessaire le remaniement du règlement écrit.

Ainsi, sa décomposition se présente de la façon suivante, dans chaque zone et sous-secteur :



Au-delà d'une nouvelle structuration du règlement, la définition des destinations et sous-destinations des constructions a également évolué. Auparavant, le règlement pouvait interdire ou limiter à certaines conditions certaines destinations de constructions en fonction de 9 catégories (cf. Tableau ci-dessous).

AVANT	AUJOURD'HUI
1. Exploitation agricole ou forestière	1. Exploitation agricole
	<i>Exploitation agricole</i> <i>Exploitation forestière</i>
2. Habitation	2. Habitation
	<i>Logement</i> <i>Hébergement</i>
3. Hébergement 4. Commerce 5. Artisanat	3. Commerces et activités de service
	<i>Artisanat et commerce de détails</i> <i>Restauration</i> <i>Commerce de gros</i> <i>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> <i>Hôtels</i> <i>Autres hébergements hôteliers</i> <i>Cinéma</i>
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)	4. Équipements d'intérêt collectif et services publics
	<i>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques</i> <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques</i> <i>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i> <i>Salle d'art et de spectacle</i> <i>Équipements sportifs</i> <i>Autres équipements recevant du public</i>
7. Bureaux 8. Industrie 9. Entrepôts	5. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires
	<i>Industrie</i> <i>Entrepôt</i> <i>Bureau</i> <i>Centre de congrès et d'exposition</i>

Les évolutions réglementaires prévoient désormais 5 grandes destinations et 20 sous-destinations. Les articles 1 et 2 des différentes zones ont été rédigés au regard de cette nouvelle classification.

Un tableau synthétique (cf. page suivante) a été réalisé afin de préciser zone par zone les destinations et sous-destinations autorisées.

Tableau récapitulatif des articles 1 et 2 de l'ensemble des zones du PLU

	Destinations et sous-destinations autorisées
	Destinations et sous-destinations autorisées sous-condition
	Destinations et sous-destinations interdites

Rappel :

- L'article 1 vise à interdire certains usages, affectations, destinations et sous-destinations
- L'article 2 vise à limiter certains usages, affectations, destinations et sous-destinations

Par principe les destinations et sous-destinations non interdites ou non soumises à conditions sont autorisées de fait.

Destination	Sous Destination	Ua	Uap	Ub	Uc1	Uc2	Ug	Ug1	1AUb	A	N	Justifications
HABITATION	Logement											<p>Les zones U et AU ont vocation principale à accueillir de l'habitation. Les sous-destinations « logement » et « hébergement » sont donc autorisés.</p> <p>Deux secteurs font l'objet de spécificité :</p> <p>La zone Uap : il s'agit d'un sous-secteur à enjeux patrimoniaux dans lequel toutes les nouvelles constructions sont interdites.</p> <p>La zone Uc2 : cette dernière correspond au secteur d'accueil du nouvel EHPAD. Aussi, seule la sous-destination « hébergement » est autorisée</p>
	Hébergement											<p>Les A et N n'ont pas vocation à répondre au développement résidentiel. Toutefois ces zones recouvrent de l'habitat existant diffus/ mité pour lequel une évolution modérée est permise (extension et annexes).</p> <p>La zone A autorise également les nouvelles habitations exclusivement dédiés aux exploitations agricoles et sous certaines conditions strictes destinées préserver les conditions nécessaires au maintien des activités agricoles et du foncier qui leur est alloué</p>

Destination	Sous Destination	Ua	Uap	Ub	Uc1	Uc2	Ug	Ug1	1AUb	A	N	Justifications
ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAILS	Artisanat et commerce de détails											<p>L'artisanat et le commerce de détails est autorisé sous conditions dans les zones Ua, Ug et 1AUb. Il s'agit d'autoriser uniquement les petites activités compatibles avec le caractère résidentiel (surface de plancher limitée à 400 m²).</p> <p>Les zones Uc1 et UC2 étant dédiées spécifiquement à l'accueil de l'EHPAD et à des logements, la destination « artisanat et commerce de détails » est interdite.</p> <p>Le commerce de gros et le cinéma ne correspondent pas à l'armature de la commune et sont interdits dans l'ensemble des zones.</p> <p>La restauration est permise uniquement en zone Ua et Ub.</p> <p>Les activités d'hôtellerie sont permises uniquement dans le centre-bourg historique.</p> <p>Les zones A et N ne sont pas destinées à accueillir cette destination. Seules les activités en lien avec l'exploitation agricole sont permises.</p>
	Restauration											
	Commerce de gros											
	Activités de services											
	Hôtel											
	Autres hébergements											
	cinéma											

Destination	Sous Destination	Ua	Uap	Ub	Uc1	Uc2	Ug	Ug1	1AUb	A	N	Justifications
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie											<p>La sous-destination « industrie » comprend des constructions artisanales affiliées à l'industrie : maçon, menuisier, peintre... etc. → il s'agit d'autoriser les évolutions des activités existantes mais également d'autoriser les nouvelles activités sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel. Tout comme pour les activités d'artisanat et de commerce, une surface de plancher est définie afin d'accueillir de petites activités (300 m²)</p> <p>Les entrepôts sont autorisés sous conditions d'être liés à une activité existante et sous réserve de ne pas excéder 100 m² de surface de plancher.</p> <p>Le secteur des Gamelles ne permet pas l'accueil des activités industrielles et les entrepôts.</p> <p>Les bureaux, activités ne générant pas de bruit, sont autorisés dans les zones Ua, Ub et 1AUb.</p> <p>Les centres de congrès et d'exposition sont interdits car non compatibles avec l'armature territoriale de la commune.</p>
	Entrepôt											
	Bureaux											
	Centre de congrès et d'exposition											

Destination	Sous Destination	Ua	Uap	Ub	Uc1	Uc2	Ug	Ug1	1AUb	A	N	Justifications
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux bureaux accueillant du public et											<p>Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans les zones U et AU, à l'exception des zones Uc1 et Uc2 où seuls sont autorisés les locaux techniques et industriels.</p> <p>Elles correspondent à l'enveloppe bâtie constituée destinée à assurer une mixité fonctionnelle et répondre aux besoins des habitants → les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont donc autorisés</p> <p>En zone A et N, seuls sont autorisés les locaux techniques et industriels (station d'épuration, transformateur...etc.)</p>
	Locaux techniques et industriels											
	Établissements d'enseignement, de santé											
	Salles d'art et de spectacle											
	Équipements sportifs											
	Autres équipements											

Destination	Sous Destination	Ua	Uap	Ub	Uc1	Uc2	Ug	Ug1	1AUb	A	N	Justifications
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole											Les zones U et AU correspondent aux enveloppes bâties principales de la commune. Ces dernières sont destinées à accueillir le développement résidentiel et les activités compatibles avec la vocation résidentielle. Toutes activités sources de nuisances (bruit, odeur...Etc.) sont interdites. Aussi, les exploitations agricoles et forestières sont interdites en zones U et AU.
	Exploitation forestière											

II.2.2 Justification de la définition des règles

II.2.2.1. Article 3 : mixité sociale et fonctionnelle

Il s'agit d'un nouvel article mis en place suite aux évolutions du Code de l'Urbanisme. Ce dernier a pour but de permettre aux communes d'atteindre les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, de bon équilibre entre le logement, le commerce, les services et l'emploi. Il s'agit de lutter contre les zones mono-fonctionnelles. Le contenu de cet article s'inscrit dans la stratégie issue de l'axe II du PADD de Beauvallon, identifiant la nécessité » de « favoriser un urbanisme des courtes distances, recentré et compact » en « confortant les zones urbanisées dans leur mixité de fonctions ».

En zone UA, des linéaires sont identifiés au plan de zonage, interdisant le changement de destination des constructions à vocation de commerces et activités de services. Cette identification est réalisée au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme qui permet de d'assurer la protection des rez-de-chaussée commerciaux. L'objectif de cette identification est le maintien du dynamisme et de l'activité économique du centre ancien et également celui de l'offre d'équipements et de services destinés à la population.

Afin de répondre aux objectifs de production de logements sociaux définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH), le règlement graphique définit des services de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme. Ces servitudes trouvent leur traduction à l'article des zones Ug et Ug1. Il est ainsi précisé que 16 logements sociaux sont attendus sur le secteur des Gamelle, à répartir entre les Marches du Castellet et le Clos des Roseaux.

Dans les autres zones, la mixité sociale et fonctionnelle n'est pas règlementée.

II.2.2.2. Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Pour chaque zone, des règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives mais également des règles de hauteur ou d'emprise au sol différenciées ont été fixées afin de tenir compte de la spécificité des tissus bâtis existants.

Cet article vise à rappeler que les projets doivent s'adapter au terrain naturel et à l'environnement existant et non l'inverse. Ainsi, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés au projet et sous réserves de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux pluviales.

Cet article permet de répondre au troisième axe du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et de conforter la qualité du cadre de vie rural communal, notamment en « favorisant une perception qualitative de l'urbanisation » et en « préservant la composante bâtie traditionnelle du cadre de vie ».

- **Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques**

En **zone Ua, Uap, Ub et 1AUb**, toujours dans un souci d'harmonie d'ensemble et de maintien de l'ambiance urbaine, l'implantation des constructions doit se faire à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 5 mètres. Ce seuil a été fixé au regard des reculs existants au sein de ces zones. Les équipements d'intérêt général et piscines ne sont pas concernées par ces règles et peuvent s'implanter librement.

En **zone A**, le règlement fixe le recul par rapport aux voies et emprises publiques à 5 mètres minimum.

En **zone Uc1 et Uc2**, l'implantation vis-à-vis des voies et emprises publiques n'est pas règlementée ; il s'agit d'apporter une souplesse afin de permettre la réalisation de projets dans un secteur contraint (renouvellement urbain).

En **zone UG**, un recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques est fixé à 6 mètres. Ce recul, plus important que dans les autres zones est destiné à développer le stationnement à l'extérieur des parcelles privatives, favorisant ainsi la perméabilisation des cœurs d'îlot (« cœur d'îlot vert »). Pour des raisons énergétiques, relatives aux questions d'ensoleillement, le règlement de la **zone UG1** fixe le même recul vis-à-vis de la voirie, mais seulement lorsque cette dernière se trouve au Sud.

En **zone Ug1 uniquement**, dans le respect de la trame urbaine et notamment de la forme des îlots, il est stipulé que les constructions doivent d'implanter perpendiculairement aux voies. De plus, lorsque la voirie principale se trouve au Nord, à l'Est ou à l'Ouest de la construction, ces dernières peuvent être implantées à l'alignement, ou à 6 mètres.

Règle générales d’implantation des nouvelles constructions principales par rapport aux limites séparatives							
Ua & Uap	Uc1	Uc2	Ub	Ug	Ug1	1AUb	A
Alignement OU 5 mètres maximum	Non règlementé		Alignement OU 5 mètres maximum	6 mètres maximum	Alignement OU 6 mètres maximum	Alignement OU 5 mètres maximum	5 mètres minimum

• **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

En **zone Ua et Uap**, équipements d’intérêt général et piscines mis à part, « les constructions doivent s’implanter d’une limite latérale à l’autre sur une profondeur minimum de 8 mètres à partir de l’alignement. ». Cette règle permet de maintenir une certaine cohérence de la perception depuis la voirie, et également de la trame bâtie au sein du centre ancien dans lequel le bâti est plus dense et les constructions sont accolées les unes aux autres. À noter qu’au-delà de ces 8 mètres, les constructions s’implanteront avec un recul minimum de 4 mètres vis-à-vis des limites séparatives, à moins d’être implantée à l’alignement avec la limite parcellaire.

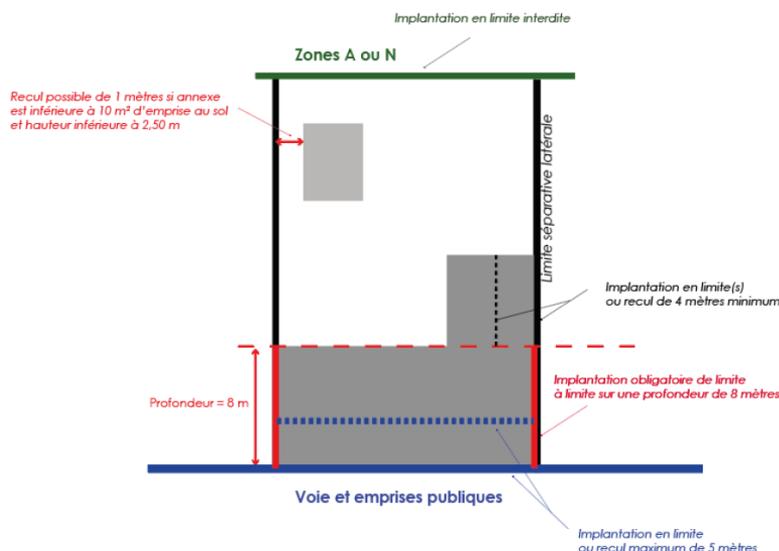


Schéma de principe d’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives en zone Ua et Uap

Afin de faciliter la compréhension du règlement des schémas illustratifs ont été ajoutés.

En **zone Ub**, zone d’extension de l’urbanisation destinée à l’habitat moins dense, équipements d’intérêt général et piscines mis à part, les règles de recul des constructions vis-à-vis des limites séparatives (limites extérieures du terrain d’assiette comme limites héritées de divisions parcellaires) sont plus importantes : elles sont fixées à 4 mètres. Ce recul doit prévenir les situations de vis-à-vis trop important qui nuirait à la qualité de vie. Deux cas dont exception à cette règle : la construction sur une seule limite séparative lorsque la construction ne dépasse 4 mètres au faitage et 6 mètres de long ; ou bien lorsqu’une construction est déjà implantée en limite.

Pour **les zones Ua, Uap et Ub** :

Ces règles ne concernent que les constructions principales, les annexes inférieure à 10 m² de surface de plancher à 2,5 mètres de hauteur sont, elles, soumises, à un recul minimum de 1 mètre.

En limite de zone agricole ou naturelle, la construction en limite séparative est interdite dans l’objectif de prévenir les nuisances que pourraient occasionner les zones urbanisées sur ces espaces, mais aussi celles qui pourraient émaner des activités agricoles et impacter les zones habitées.

En **zone Uc1** uniquement, les constructions devront obligatoirement être implantées avec un recul de 5 mètres vis-à-vis de la zone Ua située au Nord. L’objectif est de préserver le verger existant.

En **zone A et N**, le règlement fixe également un recul de 5 mètres minimum, mais vis-à-vis de toutes les limites parcellaires. Suite à la consultation des PPA, le règlement a été complété afin de rappeler les règles de recul vis-à-vis des routes départementales, hors agglomération. Par ailleurs, il a été précisé que le recul vis-à-vis des limites séparatives ne concernaient les bâtiments agricoles que lorsque la limite séparative jouxte une zone urbanisée ou à urbaniser.

En **zone Ug et Ug1**, la règle de recul des nouvelles constructions principales est fixée à 3 mètres vis-à-vis des limites séparatives (limites extérieures du terrain d’assiette comme limites héritées de divisions parcellaires). Cette règle ne s’applique pas dans le cas de constructions simultanées. La règle pour la **zone 1AUb** est la même pour les constructions principales mais elle précise que les annexes de surface inférieure

à 10 m² et de hauteur inférieure à 2,5 mètres, pourront être implantées avec un recul de seulement un mètre.

Règle générales d'implantation des nouvelles constructions principales par rapport aux limites séparatives								
Ua & Uap	Uc1	Uc2	Ub	Ug	Ug1	1Aub	A	N
Alignement sur 8 mètres minimum puis recul de 4 mètres minimum	5 mètres minimum vis à vis de la parcelle du Château	Non réglementé	4 mètres minimum	3 mètres minimum	3 mètres minimum	3 mètres minimum	5 mètres minimum	

- **Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

En **zone Ua, Uap, Ub, 1Aub et Uc** le règlement stipule, pour des raisons d'ensoleillement, qu'un recul de 4 mètres minimum peut être imposé entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même parcelle.

La **zone A** est réglementée de la même façon. En revanche, une règle spécifique est fixée en cas de proximité avec une construction agricole. Dans ce cas-là, pour éviter toutes nuisances entre ces deux destinations, la distance à respecter entre les deux constructions sera au moins égale à la hauteur du volume le plus important.

Afin de préserver les activités, le foncier et le paysage agricole, les annexes et piscines en zone A devront être implantées dans un rayon de 20 mètres autour de la construction principale. Il s'agit également de répondre à la doctrine de la CDPENAF de la Drôme.

En **zone Uc1** uniquement, est imposé un retrait de 3 mètres vis-à-vis de l'ancienne tour du château, identifiée en tant qu'élément du patrimoine à préserver.

En **zone Ug et Ug1**, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée.

Règle générales d'implantation des nouvelles constructions principales les unes par rapport aux autres								
Ua & Uap	Uc1	Uc2	Ub	Ug	Ug1	1Aub	A	N
4 mètres minimum	3 mètres minimum vis-à-vis de l'ancienne tour	4 mètres minimum		Non réglementé		4 mètres minimum	4 mètres minimum Cas spécifique si proximité avec un bâtiment agricole	4 mètres minimum

- **Emprise au sol des constructions**

Dans **les zones Urbaines (U), A Urbaniser (AU), Agricoles (A) et Naturelles (N)**, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

En revanche, l'emprise des annexes et des extensions des constructions existantes en **zone A et N** est réglementée afin d'éviter une trop grande consommation foncière. Les extensions ne dépasseront pas 33% de la surface initiale condition que cette dernière soit supérieure à 40m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m². Pour les annexes non accolées, elles ne doivent pas dépasser 35 m² d'emprise au sol totale hors piscine. La taille maximale des piscines en zone A est 50 m².

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant affouillement.

En **zone Ua et Uap**, la hauteur des constructions est fixée entre 6 et 9 mètres, dans le respect de la hauteur moyenne des constructions du secteur. En revanche, les équipements d'intérêt général, les antennes (4 mètres maximum) et les pylônes (12 mètres maximum) ne sont pas concernés. De plus, dans un souci de maintien de l'harmonie d'ensemble et de respect de l'intégrité des bâtiments, les annexes des bâtiments présentant une hauteur spécifique, pourront être réalisées dans le prolongement de l'existant.

En **zone Uc1**, en lien avec sa proximité directe avec le centre ancien classé en Ua ou Uap, et en particulier avec des éléments patrimoniaux tels que le Château de Beauvallon et l'ancienne tour du château (située sur le secteur Uc1), la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres et à du R+2. Les pylônes (12 mètres), antennes (4 mètres) et locaux/équipements d'intérêt général ne sont pas concernés.

En **zone Uc2**, la hauteur des constructions est fixées à 12 mètres (R+3) pour les constructions principales et 2,5 mètres pour les annexes. La hauteur maximum des constructions est la plus haute parmi les zones. En effet, ce secteur est destiné à accueillir le nouvel EHPAD. Il s'agit d'un équipement d'intérêt général. Le projet de règlement tient compte du permis de construire du nouvel EHPAD.

En **zone Ub et 1AUb**, la hauteur maximum des constructions principales est fixée à 7 mètres à l'égout du toit (R+1) et celle des annexes à 2,5 mètres.

En **zone Ug**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8,5 mètres à l'égout du toit dans le cas d'une nouvelle construction comportant un toit terrasse, et à 11 mètres dans le cas d'une nouvelle construction comportant une toiture classique. Si la construction comporte un attique, ce dernier doit être d'un seul niveau et sa surface ne doit pas dépasser 2/3 du niveau inférieur. Les règles sont identiques à celles définies dans le permis d'aménager accordé.

En **zone Ug1**, la hauteur maximum des nouvelles constructions est de 7 mètres. Les règles sont identiques à celles définies dans le permis d'aménager accordé.

En **zone A**, dans l'objectif de préserver les points de vue qui caractérisent la commune et qui font son identité, la hauteur des constructions autorisées est limitée à 7 mètres de hauteur. En revanche, pour permettre le maintien de l'activité agricole sur Beauvallon et pour répondre à des enjeux techniques, les constructions à usages agricoles sont autorisées jusqu'à 10 mètres de hauteur. La hauteur des annexes est limitée à 2,5 mètres.

En **zone N**, le règlement est plus strict. En effet, dans un objectif de préservation des espaces et des points de vue, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres, excepté pour les extensions de bâtiments existants dont la hauteur diffère des prescriptions énoncées précédemment et pour les locaux et équipements d'intérêt général.

Règle générales de hauteur pour les nouvelles constructions principales dans les zones U et AU								
Ua & Uap	Uc1	Uc2	Ub	Ug	Ug1	1AUb	A	N
Entre 6 et 9 mètres	9 mètres / R+2 max	12 mètres / R+3 (hauteur max)	7 mètres max	8,5 mètres max (toit terrasse) 11 mètres max (toit classique)	7 mètres max	7 mètres max	7 mètres max (habitations autorisées) 10 mètres max (usage agricole)	4 mètres max

II.2.2.3. Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Correspondant à l'ancien article 11 du règlement actuel, il régit l'aspect extérieur des constructions et vise à promouvoir une bonne insertion des constructions dans le tissu bâti et paysager.

• Aspect extérieur des constructions

En **zone Ua et Uap**, dans l'objectif de prévenir la dégradation de l'ambiance urbaine du centre ancien le règlement encadre précisément différents aspects des constructions. En lien avec le PADD, le règlement de cet article participe à **renforcer le cœur de vie communal que représente le centre bourg**, à **valoriser la dimension touristique du territoire** et à **conforter la qualité du cadre de vie**.

- **Les façades.** L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus, sauf en cas de pierres apparentes sont interdits ; de même pour les matériaux de revêtement réfléchissants et l'emploi de couleurs criardes ou discordantes.

De plus, l'aspect esthétique des façades est également réglementé. Les façades en limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, tandis que les façades à l'architecture spécifique et typique de la région doivent être sauvegardées. Dans un souci de cohérence, le faitage sera parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux mais dans le sens de la plus grande construction.

- **Les toitures.** Les pentes et les formes de toits ont été définies selon les caractéristiques des constructions existantes. Ainsi, elles sont fixées entre 25 et 40 %. Les toitures à 2 et 4 pans sont autorisées, ainsi que les toit-terrasses végétalisés ou supports de panneaux solaires. La teinte des toits, qu'importe leur forme et leur nombre de pans doit être en harmonie avec l'ensemble urbain et avec la façade. Suite à la consultation des PPA, il a été précisé qu'en cas de toiture plate, une planéité de la toiture ou une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux pluie, ou une installation de pissettes en un point bas au ras du sol est exigée. Il s'agit d'éviter la prolifération du moustique tigre.
- **Annexes et abris de jardin.** Le règlement impose une cohérence entre les annexes et les constructions principales.
- **Ouvertures.** Elles doivent être ordonnées de manière cohérente et hiérarchique.
- **Éléments extérieurs.** Ces éléments doivent être intégrés harmonieusement dans l'architecture. Il en va de même pour les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) qui sont autorisés sous-conditions. En effet, l'installation de ces éléments s'inscrit pleinement le projet politique beauvallonais (Axe 3, Orientation 4 du PADD).

En **zone Ub, Uc1, Uc2, 1AUb et N**, le règlement est le même et garanti une cohérence et une harmonie de la trame bâtie beauvallonaise.

En **zone Ug et Ug1**, le règlement de l'article 5 a les mêmes objectifs de maintien de l'esthétisme des constructions, de la cohérence et de l'harmonie de l'ensemble bâti. Si le règlement est sensiblement le même que pour les zones présentées précédemment, le caractère plus contemporain des constructions nécessite un encadrement moins contraignant. Ainsi, la couleur des menuiseries extérieures se doit d'être discrète et non vives. De plus les revêtements pourront être colorés mais limités à une couleur par maison.

En **zone A**, le règlement traite également du cas spécifique des constructions à usage agricole. En effet, leurs volumes étant souvent importants, l'objectif est de limiter leur impact sur le paysage. Ainsi, leur intégration paysagère (forme, teinte, qualité des finitions,...) et la végétalisation de leurs abords est encouragée. La pente des toitures des constructions principales est également comprise entre 25 et 40 %, les annexes doivent aussi être en harmonie avec elles. Les constructions traditionnelles sont à préserver en tant que marqueur du paysage et de l'identité rurale communale.

• Performance énergétiques et environnementales des constructions

Au-delà de leur aspect, de leur esthétisme et de leur intégration dans la trame bâtie existante et dans le paysage, les constructions doivent, au travers des choix de matériaux par exemple, s'inscrire dans les objectifs du développement durable.

Le règlement des **zones U et AU** fait mention de ces recommandations relatives à l'utilisation de matériaux récupérables, recyclables et prévoyants une isolation thermique efficace, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie ou d'énergies renouvelables ou à l'orientation des constructions.

II.2.2.4. Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

L'Article 6 du règlement a pour objectif le maintien et la mise en valeur du cadre de vie en passant notamment par la préservation du paysage et le maintien d'ouverture et de point de vue. De plus, la

perméabilisation des sols est encouragée. Ainsi, l'insertion paysagère des projets est assuré par le règlement du PLU.

- **Clôtures**

En **zone Ua, Uap, Ub, Uc1, Uc2 et 1AUb**, la hauteur et la forme des clôtures sur voirie est règlementée de sorte à ne pas dénaturer l'harmonie du secteur, et également de sorte à ne pas créer un obstacle à la perception de paysages. Ainsi, les clôtures ne peuvent pas dépasser 1m80 lorsqu'il s'agit d'un mur bahut contre seulement 1m60 pour les murs pleins). En revanche, dans un souci de cohérence avec l'existant, la hauteur pourra varier dans le cas d'un prolongement de mur ancien.

En limite séparative, les murs pleins sont interdits au profit des clôtures à claire-voie. En limite de zone A ou N, les clôtures seront composées de simples grilles ou grillages. Il s'agit de répondre à des objectifs de biodiversité (passage de la petite faune). Dans un souci de sécurité, la hauteur des clôtures en bordures de voies publiques ou de carrefour pourra être revue à la baisse pour faciliter la visibilité des usagers.

Les haies végétales sont autorisées mais elles doivent être constituées d'essences végétales pré-sélectionnées et citées dans une liste en annexe du règlement. L'objectif de cette contrainte est de favoriser les essences locales et d'interdire l'utilisation d'espèces invasives. De plus, ces haies doivent être constituées d'au moins trois espèces buissonnantes différentes.

Le règlement est le même pour les **zones A et N**. En revanche, cette zone règlemente également les clôtures agricoles. Pour répondre à un enjeu de préservation environnementale, et dans le sens où les haies agricoles occupent une place à part entière dans la trame verte et bleue, dans la protection de la petite faune et sont également des marqueurs forts du paysage et de l'identité rurale et agricole de Beauvallon, ces haies agricoles constituent des enjeux forts. Elles ne doivent pas nuire au passage de la petite faune (pas de soubassement en béton par exemple) et doivent être composées d'essences locales.

En **zone Ug et Ug1**, le règlement relatif aux clôtures diffère. Les règles définies dans le permis d'aménager ont été reprises. Dans ces zones, les clôtures peuvent être de trois types : haie vive (éventuellement dotée d'un grillage), mur plein de 1m60 de hauteur maximum, ou bien un mur bahut d'une hauteur de 1m60 maximum (dont 0,6 mètres de mur). Pour prévenir les nuisances, notamment sonores, deux axes ont été identifiés, et sur lesquels les clôtures pourront atteindre 1,8 mètre. Ces deux axes sont la Route de Montéléger et le Chemin des Gros Pays.



*Photographie d'une clôture le long en **zone UG** sur la Route de Montéléger (RD211), identifiée par le règlement comme un axe sur lequel les clôtures plus hautes sont autorisées. Source : Google maps 2022*

- **Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres**

L'objectif est d'encourager le maintien des espaces perméables dans les différentes zones du PLU, et notamment dans les zones urbanisées.

Dans **les zones Ua et Uap**, chaque opération doit présenter un projet d'insertion paysagère et de mise en valeur du cadre de vie. Les espaces libres de constructions doivent être enherbés. Dans le cadre d'une stratégie de maintien des points de vue, il est demandé à ce que les haies constituant des coupes-voie soient d'une longueur limitée à quelques mètres. Les arbres abattus doivent être remplacés et les fonds de parcelles végétalisés.

En **zone 1AUb**, le règlement limite la surface imperméabilisée à 50% de l'unité foncière. Ainsi, le territoire affirme sa volonté de limiter l'artificialisation de foncier naturel ou agricole et de prendre en compte les

risques, notamment de ruissellement. Il s'agit également de favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Les **zones A et N** comptant de nombreux espaces et éléments identifiés et classés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement stipule que leur abattage ou leur suppression est soumis à déclaration préalable et peut être refusé pour des motifs d'ordre historique, paysager ou écologique ; En effet, au-delà de l'aspect environnemental, ces éléments sont également parfois des marqueurs paysagers, identifiés comme des éléments du patrimoine naturel. Si cette destruction se révélait nécessaire, cet élément devrait être remplacé.

II.2.2.5. Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

L'article 7 règlemente les modalités de stationnement dans les différentes zones. Les objectifs sont notamment de calibrer l'offre de stationnement à la demande, et de limiter la perméabilisation des sols lors de la réalisation des espaces qui y sont dédiés.

Le nombre de place de stationnement correspondant à chaque opération pourra être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres).

Le règlement de l'article 7 prend en compte les articles R.111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation et fait en sorte que le parc de stationnement des bâtiments neufs soit équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. De manière plus général, le règlement de cet article s'inscrit dans les enjeux environnementaux et énergétiques, figurants d'ailleurs dans le PADD, en engageant des démarches pour encourager la mobilité douce, notamment en vélo.

Les règles de stationnement sont définies en fonction des destinations et sous-destinations :

	Stationnement automobile	Stationnement vélo
Logement	Il est exigé au minimum pour le stationnement des véhicules automobiles 2 emplacements par logement sauf pour les logements locatifs sociaux où 1 place est imposée. Il est également exigé, pour toute opération de plus de 6 logements, la création d'une place visiteur par tranche de 3 logements créés arrondie à l'entier supérieure.	Pour les opérations visant à créer plus de 400 m ² de surface de plancher ou l'accueil de 6 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues. Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m ² . L'espace devra posséder une superficie représentant au moins 3% de la surface de plancher du bâtiment
Hébergement	Le nombre de places de stationnement devra s'adapter aux besoins de l'équipement.	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif		Non réglementé
Artisanat/commerce de détails Activités de services Industrie Bureau	Il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher. Dans tous les cas, ces espaces doivent être : - Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle. - Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être	Pour toute construction à usage de bureaux, commerce de détail et artisanat, activités de services comprenant une surface de plancher supérieur à 100 m ² , il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues ou la création d'un local de plain-pied. Il est alors exigé 1 place pour 100 m ² de surface de plancher. Tout local affecté au stationnement des vélos doit

	effectuées hors des voies et des espaces publics.	avoir une surface d'au moins 5 m ² .
Restauration Hébergement hôtelier	Il est exigé 1 place pour 20 m ² de surface de restaurant et 1 place par chambre.	Non réglementé

Les zones Ug et Ug1 font l'objet de règles de stationnement spécifique. Ces dernières sont issues du permis d'aménager accordé sur la zone.

II.2.2.6. Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Dans le cadre de de l'Orientation n°3 de l'Axe n°2 du PADD de Beauvallon formulé ainsi « Poursuivre l'amélioration des déplacements et le développement des alternatives à la voiture individuelle », il convient de veiller à une bonne intégration des opérations de développement de l'habitat à court, moyen et long termes en matière de déplacements (maillage, connexion viaire). L'article 7 du nouveau règlement permet d'agir et de répondre à ces enjeux et à cet objectif.

- **Accès**

Au sein de cet article, plusieurs conditions d'accès aux projets sont fixées, notamment en ayant pour objet la sécurité. Ainsi, des projets ne répondant pas à ces objectifs pourront être refusés. Les projets doivent notamment assurer un accès sécurisé aux usagers et limiter au maximum la gêne de la circulation. Un recul de 5 mètres est imposé pour les accès automobiles vis-à-vis de l'alignement pour permettre le stationnement longitudinal. Ce recul peut être adapté pour des raisons d'architecture ou de sécurité.

Suite à la consultation des PPA, le règlement a été complété afin de préciser que les accès à créer sur les routes départementales devront être de forme trapézoïdale de dimensions suivantes : grande base de longueur 10 mètres (côté route) et petite base de longueur 5 mètres (côté habitation)

- **Voirie**

Les zones urbaines (U) et A Urbaniser (AU) bénéficient du même règlement en matière de voirie (excepté les zones Ug et Ug1 dont le règlement est justifié ci-après). Le réseau de voirie doit être adapté aux besoins du projet, tant en terme de dimension, que de tracés, de profils ou de caractéristiques viaires. Une largeur minimale des voiries est fixée à 4 mètres. Dans un souci de lisibilité du réseau et d'interconnexion entre les différents espaces de la commune, les voiries impasses doivent être évitées. Dans le cas où l'impasse constituerait la seule réponse technique, son prolongement en cheminement piéton est obligatoire.

À propos des voiries, dans les zones **Ug et Ug1**, le règlement précise que leur largeur devra être de 6 mètres minimum, exceptée pour les voies partagées dont la largeur devra être de 4,5 mètres minimum, accompagnées d'un cheminement piéton d'au moins 1,5 mètre. Ces règles sont celles définies dans le permis d'aménager de la zone.

II.2.2.7. Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

L'article 9 vise à définir les modalités de raccordement d'une parcelle aux différents réseaux.

- En matière d'eau potable : le règlement vise à rappeler les obligations réglementaires à savoir le raccordement au réseau public.

- En matière d'eaux usées : tout comme pour le réseau d'eau potable, le règlement vise à rappeler les obligations réglementaires. Il est ainsi rappelé qu'un raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement. Un point est également fait sur les dispositifs d'assainissement autonome. Il s'agit de s'inscrire dans un développement durable du territoire en préservant les milieux naturels.

- En matière d'eaux pluviales : le règlement invite à une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Il vise également à limiter l'imperméabilisation des sols. Les règles ont été définies en tenant compte des préconisations de l'Agglomération.

- Autres réseaux : le règlement rappelle que l'ensemble des réseaux secs doit être réalisé, de préférence, de manière souterraine. Afin d'anticiper l'arrivée de la fibre optique, le règlement impose, pour toute nouvelle construction, la pose de fourreaux.

II.3. Motifs de la délimitation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

II.3.1 Contexte législatif et réglementaire des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.

L'article L.151-6 du Code de l'urbanisme indique que « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ».

En complément, l'article L.151-7 1° indique que les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment « *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* ».

Les effets de l'OAP sont décrits dans l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme : « *Les travaux ou opérations sont en outre compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation* ». Le Code de l'urbanisme instaure donc un lien de compatibilité entre les OAP et les travaux et aménagement qui seront réalisés sur les secteurs concernés. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en oeuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

D'autre part, les OAP doivent être établies en cohérence avec le PADD. Elles sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Ainsi, dans le secteur faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être à la fois :

- Conforme aux prescriptions portées au plan de zonage et au règlement écrit du PLU
- Compatible avec le projet développé dans l'OAP

II.3.2 Le contenu des OAP

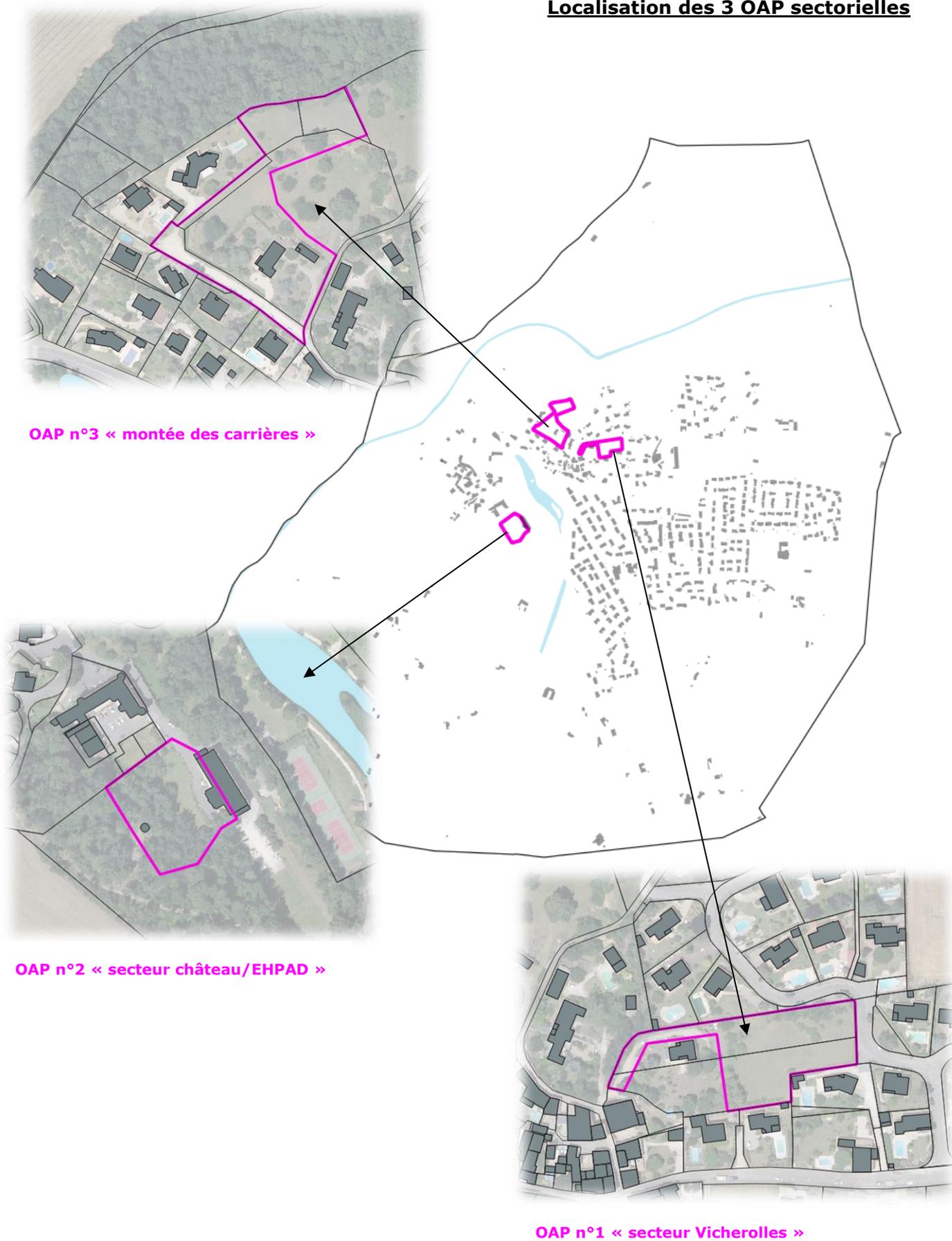
3 OAP sectorielles ont été définies sur la commune de Beauvallon (à noter qu'une OAP sectorielle a été ajoutée suite à la consultation des Personnes Publiques Associées).

Chaque OAP sectorielle est structurée autour de 4 points :

- Des cartes localisant le secteur d'OAP
- Des éléments de contextualisation concernant l'intégration du site de projet dans son environnement proche
- Des principes d'aménagement portant sur la programmation, le phasage, le stationnement, l'insertion architecturale et paysagère et la desserte par les réseaux
- Un schéma de principe illustrant les différents principes d'aménagements

Leur délimitation correspond à des sites stratégiques au sein de l'enveloppe bâtie : grande dent creuse (OAP n°1); secteur de densification/extension (OAP n3) ou encore site de renouvellement urbain (OAP n°2).

Localisation des 3 OAP sectorielles



II.3.3 Les OAP : une traduction réglementaire des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La mise en place d'OAP sectorielles et thématiques permet de répondre aux grands enjeux définis dans le PADD.

II.3.3.1. OAP n°1 « Allée des Vignes »

La première Orientation d'Aménagement et de programmation, dites « secteur Vicherolle », est une OAP de type « habitat ». Située en zone 1AUb, ce secteur de densification d'environ 0,3 ha est destiné à accueillir 5 logements. Par les règles qui y sont imposées, les enjeux auxquels elle répond et les formes urbaines qu'elle implique, cette OAP s'inscrit pleinement dans le projet politique de Beauvallon formulé au sein du PADD.

- **Conforter la dynamique de village et un développement équilibré de la commune**

Constituant une OAP de type habitat, et prévoyant la construction de 5 logements, l'OAP « secteur de Vicherolle » participe à la **construction d'une offre de logements destinée à répondre à la demande future**. En effet, 260 habitants supplémentaires sont attendus d'ici 2032, impliquant la construction d'environ 90 logements. Avec ces 5 logements, l'orientation d'aménagement et de programmation s'inscrit dans cette dynamique.

De plus, au-delà de répondre à une demande de logements, le site de l'Allée des Vignes répond à un second besoin : celui de la diversification de l'offre. Celui-ci résulte de deux processus conjoint : un vieillissement de la population et un étirement des ménages. **Ainsi, pour maintenir la population vieillissante dans la commune et permettre aux jeunes ménages de s'installer, Beauvallon désire développer une offre de logements de taille moindre, et plus accessible financièrement en développant par exemple le locatif ou en se détachant progressivement du modèle de la maison individuelle en propriété**. L'OAP de 5 logements offre ainsi une diversité des formes urbaines et de type de logement, en limitant à 40% la part de l'habitat individuel. Trois logements sur cinq seront en habitat intermédiaires.

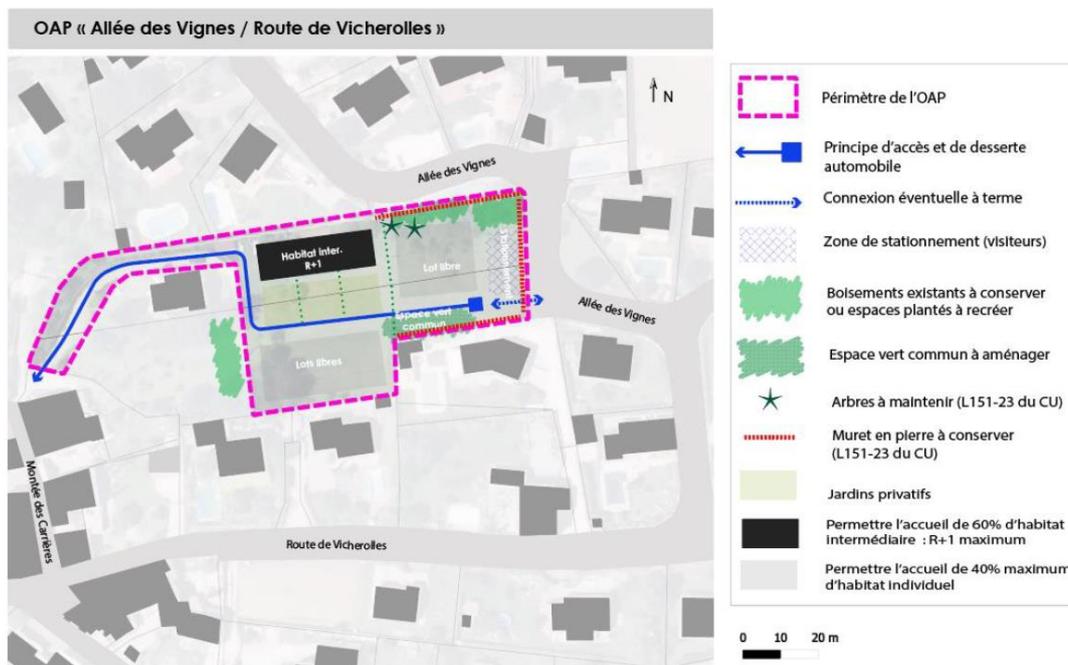


Schéma de principe de l'OAP Allée des Vignes. Source : Verdi Ingénierie Rhône Alpes.

- **Favoriser un urbanisme des courtes distances, recentré et plus compact**

L'OAP « secteur de Vicherolle » est située **au sein de l'enveloppe urbaine**, permettant ainsi de développer la commune en **densification**. De plus, en proposant une offre de 5 logements sur un secteur d'environ 0,3 hectare, le projet propose une densité atteignant environ **18,5 logement / ha**. Cette dernière est un objectif formulé dans le PAD, et correspondant à une réduction de 35 % de la consommation foncière par logement durant la dernière décennie.

En termes de connexions viaires, l'objectif à terme de permettre une desserte routière par l'Allée des Vignes. La réalisation de ce deuxième accès après sa potentielle acquisition par la commune, permettrait une **meilleure lisibilité du réseau de circulation beauvallonais**.



Vue aérienne du site de l'OAP Allée des Vignes. OAP en densification.
Source : Géoportail

- **Préserver et valoriser les ressources naturelles et les paysages du territoire**

En accord avec le troisième et dernier axe du PADD qui porte sur la préservation et la valorisation des ressources naturelles et les paysages du territoire, le secteur de l'OAP est situé **au cœur de l'enveloppe urbaine**. De plus, **le secteur n'est pas situé à proximité de zone humide ou d'espaces boisés classés et n'interrompt pas la Trame Verte et Bleue**.

En revanche, l'OAP garantit une **insertion paysagère** sous plusieurs aspects. Tout d'abord, elle limite la hauteur des constructions à du R+1, contribuant ainsi à la préservation des points de vue sur le paysage. Ensuite, l'OAP prévoit la conservation de boisements existants ou à recréer, et projette également l'aménagement d'espaces verts partagés et de jardins privés. Ces mesures impactent positivement les ressources naturelles et le paysage. Suite à l'évaluation environnementale, des arbres remarquables mais également des murets en pierre ont été identifiés et protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.



Site de l'OAP Allée des Vignes et point de vue depuis le site.

Ces ressources naturelles et paysagères, en plus de constituer une richesse environnementale qu'il est nécessaire de préserver, sont un **facteur majeur de la qualité du cadre de vie**.

II.3.3.2. OAP n°2 « Secteur Château »

La seconde Orientation d'Aménagement et de Programmation, dites « Secteur Château », est une OAP de type « habitat ». Située en zone Uc1, ce secteur en densification d'environ 0,5 ha est destiné à accueillir 20 logements. Cette OAP est spécifique sur plusieurs points. En effet, elle est située sur la parcelle de l'EHPAD destiné à être démolie et reconstruit à quelques mètres. De plus, le site est à proximité direct du centre-ancien, du Château de Beauvallon et du lac de Beauvallon. La parcelle BA 108 qui accueille l'OAP est très boisée, assez contrainte par le relief et compte un élément du petit patrimoine : la Tour du Château.

Rappel du contexte : Le CHU de Valence est propriétaire d'un EHPAD et de son foncier à flanc de colline, à proximité immédiate du château et du bourg. Un permis de construire récent a été accordé pour la construction d'un nouvel établissement dans le prolongement Sud de l'actuel EHPAD. In fine le bâti existant sera démolie pour laisser place à une aire de stationnements et une parcelle d'environ 4 500m² sera cédée à un promoteur pour valoriser le terrain dans le bilan de l'opération du CHU.

Pour rappel, la reconversion de l'EHPAD est une opération qui était déjà inscrite dans le PLU de 2009.

Ainsi la perspective de la construction de logements supplémentaires n'est plus négociable. L'enjeu est maintenant de définir des orientations d'aménagement à intégrer au futur PLU, via l'OAP dédiée à ce secteur, pour préciser les orientations urbaines, architecturales et paysagères sur ce site.

Pour ces enjeux environnementaux, patrimoniaux et paysagers, le projet sur ce secteur est le fruit d'une réflexion conjointe avec le Conseil architectural de Valence Roman Agglo. Par les règles qui y sont imposées, les enjeux auxquels elle répond et les formes urbaines qu'elle implique, cette OAP s'inscrit pleinement dans le projet politique de Beauvallon formulé au sein du PADD.

- **Conforter la dynamique de village et un développement équilibré de la commune**

Constituant une OAP de type habitat, et prévoyant la construction de 20 logements, l'OAP « Secteur Château » participe à la **construction d'une offre de logements destinée à répondre à la demande future**.

Comme c'était le cas pour la première OAP, le projet permet également de **diversifier l'offre de logements en proposant des logements T3 et T4 en intermédiaire et en locatif privé** ; produits actuellement manquant sur la commune de Beauvallon.

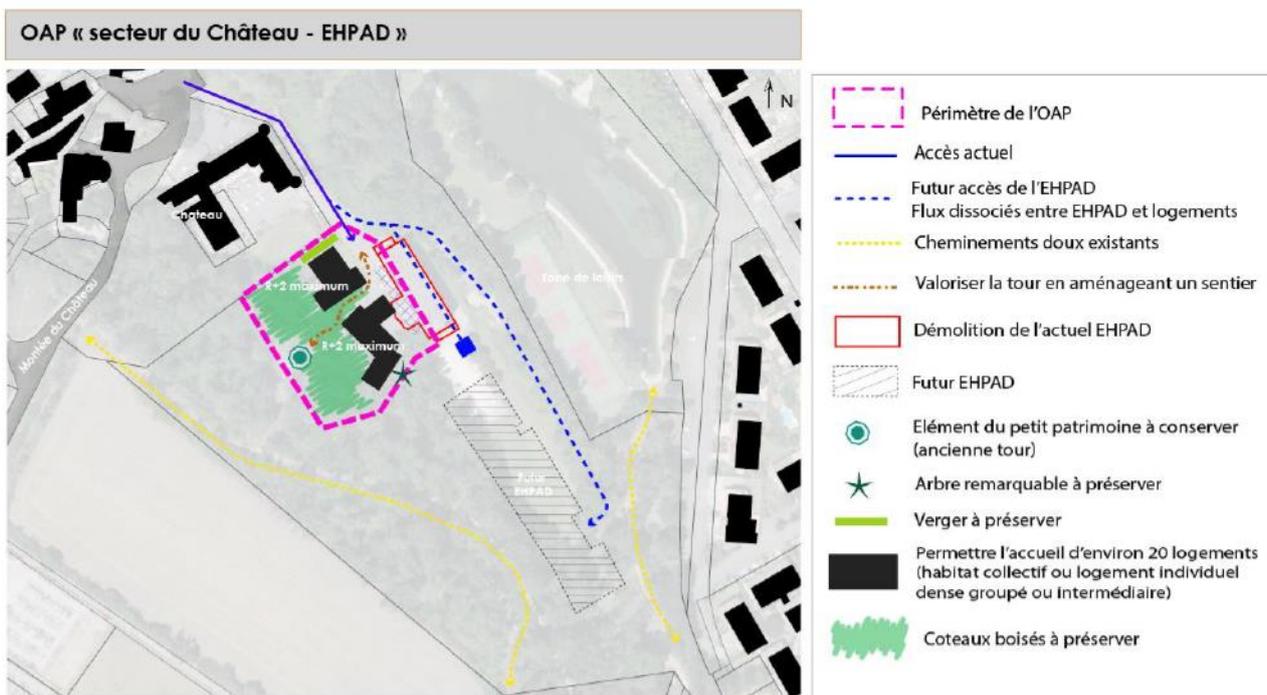


Schéma de principe de l'OAP Allée des Vignes. Source : Verdi Ingénierie Rhône Alpes.

- Favoriser un urbanisme des courtes distances, recentré et plus compact

Implantée au sein de l'enveloppe urbaine, l'OAP constitue un projet de renouvellement et de recomposition du site de l'EHPAD. **Sa densité atteignant les 40 logements par ha, il répond largement aux attentes fixées par le PADD (18,5 logements / ha). Le projet s'inscrit donc pleinement dans le cadre de la loi Climat et Résilience et des objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette).**



Vues sur le site de projet/renouvellement urbain. Source : Verdi Ingénierie Rhône Alpes.

Au-delà d'une réponse à l'objet d'un urbanisme « recentré et plus compact », **le projet vise également à favoriser le recours aux modes doux, le secteur étant situé à quelques mètres du centre-bourg et de ses commerces.** À noter toutefois la topographie qui ne facilite pas ces modes de déplacements pour les personnes les plus âgées.

- Préserver et valoriser les ressources naturelles et les paysages du territoire

Les principaux enjeux de l'OAP reposent sur la préservation du paysage et l'insertion des futures constructions dans le tissu bâti existant. En effet, le site de projet se positionne sur un promontoire dissimulé par un massif arboré, quasi forestier entre le lac en bas à l'Est et la ligne de crête Nord-Sud de la colline du flanc duquel seront implantées les futures constructions.

La colline qui domine le lac et abrite le site est si arborée qu'elle dissimule les constructions de près comme de loin, même depuis les coteaux situés en face. S'agissant de feuillus, la saison hivernale doit néanmoins permettre de révéler plus en détail les contours de l'ensemble. De la même façon, en vue rapprochée la vieille tour en pierre (repérée EPP dans la future OAP) est parfaitement cachée en été.

Et à l'inverse le lac est à peine repérable vu d'en haut. Au final c'est la confrontation immédiate avec le château et le futur EHPAD qu'il faut imaginer en plus du décor quasi forestier qu'il faudra préserver dans une topographie un peu difficile.

Afin de prendre en compte ces enjeux et veiller à l'insertion des futures constructions, plusieurs prescriptions sont mises en place :

- Protection de l'ancienne tour du château au titre de l'article L151-23 du CU
- Préservation du verger situé au Nord du site ; entre le château et les futures constructions
- Préservation au maximum de la masse boisée afin de conserver cette écrin de verdure
- Classement en EBC des arbres situés sur la colline et préservation d'arbres remarquables suite au retour de l'évaluation environnementale ;
- Hauteur limitée à R+2 et règles visant à limiter l'effet « masse »
- Obligation d'implantation en partie basse du secteur afin de limiter les impacts visuels et préserver les boisements existants
- Parkings aériens à limiter au maximum afin de limiter l'effet masse avec ceux prévus dans le cadre du projet du nouvel EHPAD...

II.3.3.3. OAP n°3 « montée des carrières »

La troisième Orientation d'Aménagement et de Programmation, dites « montée des carrières », est une OAP de type « habitat ». Située en zone Ub, cette OAP correspond à un secteur de 0,65 ha dont une partie correspond à une division parcellaire potentielle et une autre partie aux 2 seuls logements autorisés en extension de l'enveloppe bâtie.

Cette OAP a été mise en place suite à l'arrêt du PLU après consultation des Personnes Publiques Associées et enquête publique. Elle répond à la demande de l'Etat, de la CDPENAF et du SCoT et vise à s'assurer d'une densification de l'enveloppe bâtie et d'une diversification des formes bâties en compatibilité avec les orientations du SCoT, du PLH et du projet communal (PADD).

L'OAP vise alors à répondre aux avis des PPA mais également à tenir compte de la spécificité de ce quartier desservi par la montée des carrières, voie en impasse relativement étroite. Aussi, l'OAP a pour but de définir une densité raisonnée/modérée en lien avec les capacités de desserte du site.

Elle précise toutefois qu'un minimum de 5 logements est attendu sur ce secteur dont l'urbanisation pourra être réalisée en deux temps compte-tenu de la pluralité des propriétaires et afin de garantir une sortie opérationnelle du projet. Au-delà d'un nombre de logements, l'OAP précise les formes urbaines attendues et notamment l'obligation de réaliser 40% des logements sous forme d'habitat intermédiaire et/ou groupé.

Ce secteur étant situé en limite de l'enveloppe bâtie et notamment en lisière de boisements, l'OAP fixe des prescriptions en matière de préservation du couvert végétal. Il est notamment demandé le maintien de la lisière boisée Nord mais également des sujets existants au sein de la division parcellaire potentielle. La création d'une zone tampon végétale est également exigée afin de marquer la limite à l'urbanisation.



II.3.3.4. OAP thématique « mobilité »

Au-delà des trois OAP sectorielles, le projet de PLU met en place une OAP thématique portant sur le volet mobilité. Il s'agit de répondre aux objectifs du projet communal : « Poursuivre l'amélioration des déplacements et le développement des alternatives à la voiture individuelle » (orientation 3 de l'axe II du PADD).

Cette OAP répond à deux échelles :

- **Valoriser les déplacements modes doux infra-bourg**

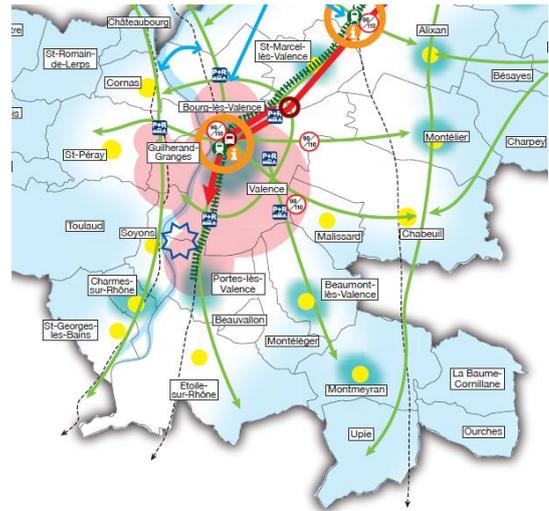
Il s'agit de s'assurer que les pôles générateurs de déplacements soient desservis et reliés en modes doux aux différents quartiers de la commune.

Il s'agit également de permettre aux travers des cheminements doux de créer du lien entre les différents lotissements parfois organisés autour de voies en impasse.

- **Prendre en compte les politiques supra-communales et valoriser des itinéraires cyclables et modes doux touristiques**

Bien que Beauvallon ne soit pas identifiée dans le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de l'Agglomération par des itinéraires cyclables ; elle est desservie par la RD211 ; voie comprenant des bandes cyclables en direction d'Etoile-sur-Rhône. La RD211 fait également l'objet d'un programme de réaménagement en lien avec l'urbanisation des Gamelles. Des noues paysagères mais également un cheminement modes doux est aménagé avec de sécuriser les déplacements.

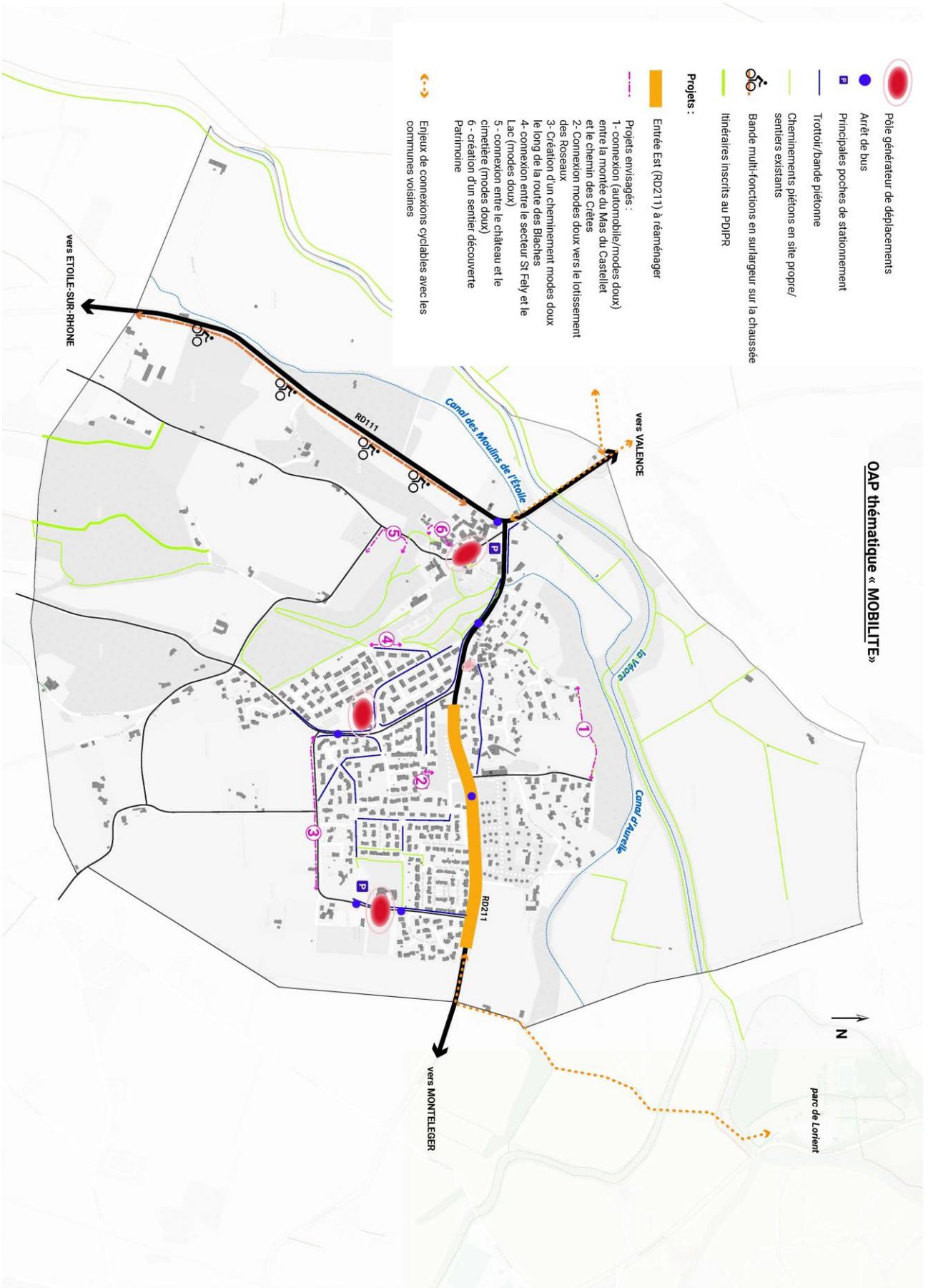
Un travail qualitatif sur les espaces publics a également été réalisé.



Vues sur les aménagements récents réalisés sur la RD211 en matière d'espaces publics et de sécurisation des déplacements modes doux

L'OAP thématique répond également aux enjeux de développement touristique au travers de la volonté de la municipalité de mettre en place ou plus exactement de poursuivre la valorisation d'un itinéraire de découverte du patrimoine. Il s'agit de valoriser un sentier existant et des ruines afin de créer une boucle au sein du centre-bourg historique.

Au-delà des enjeux infra-communaux, l'OAP mentionne également les enjeux de connexions modes doux et notamment cyclables avec les communes voisines (Montéleger et Portes-lès-Valence notamment)



PARTIE 3 : COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES **DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR**

Se reporter au Tome 3 du Rapport de Présentation – Evaluation Environnementale – l'ensemble de l'analyse de la compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur figure dans ce tome.

PARTIE 4 : DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS (ENAF)

III. RAPPEL DES ENJEUX RÉGLEMENTAIRES DE LA MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

L'article L151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation

« expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

III.1.1 Rappel des objectifs du SCOT du Grand Rovaltain

Entre 2001 et 2014, ce sont plus de 180 ha qui ont été artificialisés chaque année au profit de l'urbanisation, du développement économique et de la construction d'infrastructures de transport et d'équipement dans le Grand Rovaltain. Afin de protéger durablement les ressources agricoles et naturelles du territoire, **le SCoT fixe l'objectif ambitieux de réduire par deux la consommation d'espace, tout en maintenant une croissance démographique et économique.**

Le Document d'Objectifs et d'Orientations (DOO) du SCoT fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces. Ainsi, il est précisé qu' **« afin de permettre l'accueil de 57 000 habitants supplémentaires et de 40 000 emplois nouveaux, la consommation foncière doit se limiter à 2 300 ha à l'échelle du Grand Rovaltain entre 2016 et 2040. »** Ce chiffre correspond aux consommations foncières pour tous motifs : habitats, activités, équipements, infrastructures mais ne comprend pas les extensions de carrières. Il concerne aussi bien les extensions urbaines que la mobilisation du potentiel foncier intra-muros.

Il est également demandé que *« le développement de la construction dans le Grand Rovaltain doit passer en priorité par une politique de remobilisation des enveloppes urbaines existantes. Cette volonté d'optimisation du tissu urbain vaut pour l'ensemble des fonctions. »*

Tel a été l'objectif poursuivi lors de la révision du PLU et lors de l'élaboration du règlement graphique (cf. paragraphes relatifs à la justification des zones U et AU).

III.1.2 Rappel des objectifs de la Loi Climat et Résilience d'août 2021 et des objectifs du SRADDET AURA

Le SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté par le Conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et a été approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020.

Élaboré à l'échelle régionale, ce document fixe des objectifs de moyen et long terme sur le territoire pour 11 grandes thématiques :

- équilibre et égalité des territoires,
- implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional
- désenclavement des territoires ruraux,
- habitat,

- gestion économe de l'espace,
- intermodalité et développement des transports,
- maîtrise et valorisation de l'énergie
- lutte contre le changement climatique
- pollution de l'air
- protection et restauration de la biodiversité,
- prévention et gestion des déchets

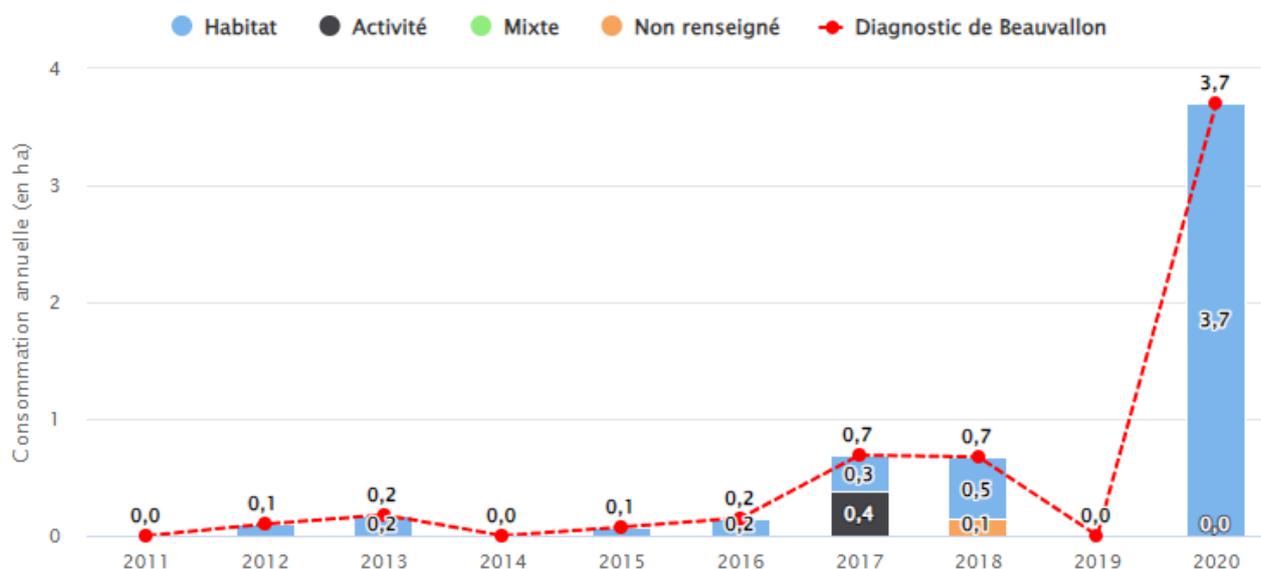
S'inscrivant dans la trajectoire de l'atteinte du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) souhaité par la Commission Européenne à l'horizon 2050, la question foncière est au cœur du SRADDET. Ce document se veut particulièrement ambitieux en matière d'objectifs de modération de la consommation d'espaces. Il vise « **une gestion économe et une approche intégrée de la ressource foncière** ».

Pour ce faire, **il vise à :**

- **Privilégier le recyclage du foncier à la consommation de nouveaux espaces**
- **Anticiper la mobilisation de fonciers de compensation à fort potentiel environnemental à l'échelle d'un territoire**
- **Préserver et valoriser les potentiels fonciers pour assurer une activité agricole et sylvicole viable, soucieuse de la qualité des sols, de la biodiversité et résiliente face aux impacts du changement climatique.**

III.1.3 Rappel de la consommation d'espaces sur la période 2011-2021

D'après les données SPARTE, la commune a consommé 5,6 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours de la période 2011-2020.



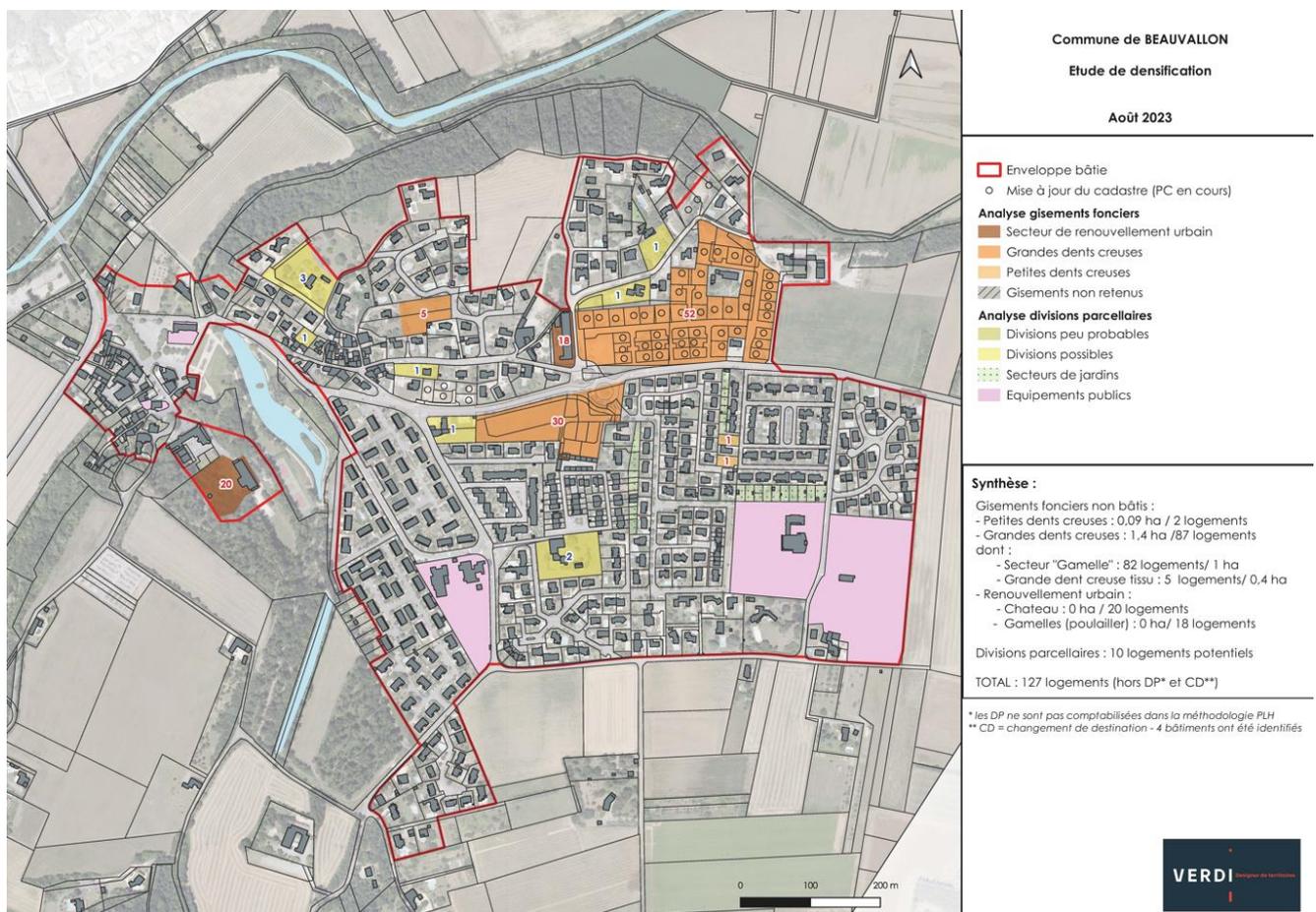
<https://mondiagnosticartificialisation.beta.gouv.fr/project/20685/tableau-de-bord/consommation>

IV. UNE MÉTHODOLOGIE EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

IV.1.1 Un travail fin d'étude de densification au sein de l'enveloppe bâtie

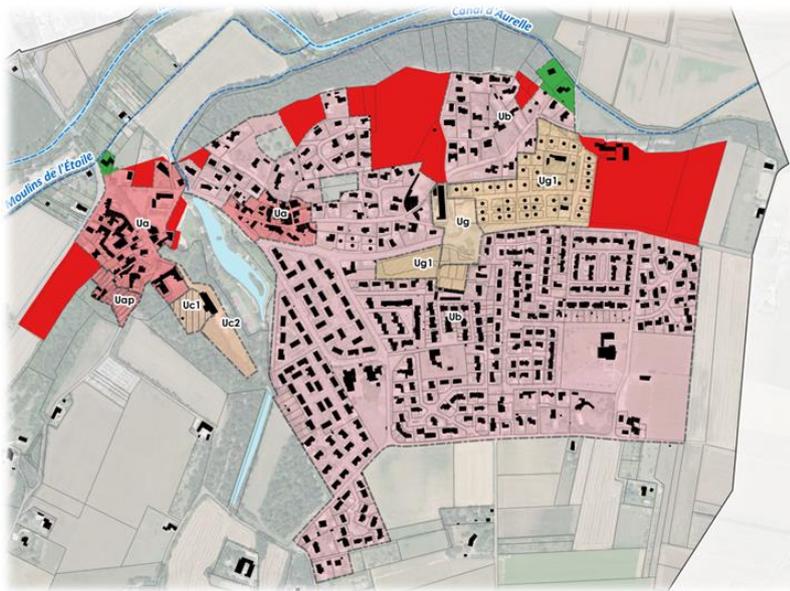
Afin de répondre aux exigences réglementaires de modération de la consommation d'espaces, un travail fin d'étude de densification a été réalisé (cf. diagnostic foncier).

Un potentiel de 127 logements a été estimé. Ce dernier tient compte de la finalisation du projet des Gamelles dont 100 logements sont comptabilisés à partir de 2021.



IV.1.2 Une nette diminution du foncier à vocation d'habitat

Le projet de PLU vise à réduire les surfaces constructibles. Ainsi, ce sont près de 10 ha de surfaces actuellement classées constructibles qui sont déclassées vers les zones A et N.



- Secteurs déclassés
- Secteurs ajoutés

✓ 10 ha de zones U et AU déclassés vers les zones A ou N

Par ailleurs, le projet de PLU vise à modérer le rythme de consommation d’espaces. Le projet de PLU 2021-2032 vise à consommer 1,4 ha. Il convient de préciser que ce chiffre de 1,4 ha correspond à une partie du projet des Gamelles uniquement (secteur Clos des Roseaux uniquement – 1,2 ha). En effet, ce secteur bénéficiant d’autorisations d’urbanisme en 2020 (permis d’aménager), le portail de l’artificialisation des sols (portail officiel – données CEREMA) comptabilise près de 4 ha consommés pour l’année 2020. Or le projet de PLU comptabilise lui une centaine de logements à partir de 2021 correspondant aux autorisations d’urbanisme délivrés ou à venir (permis d’aménager pas tous sortis de terre).

En faisant abstraction des données du portail de l’artificialisation des sols, les 134 logements comptabilisés sur la période 2021-2032 correspondent à **129 logements neufs répartis de la manière suivante :**

- **100 logements = projet des Gamelles → 4,1 ha**
- **20 logements = opération de renouvellement urbain du secteur « Château/EHPAD » → 0 ha**
- **7 logements = 0,4 ha**
- **2 logements = secteur d’extension – montée des carrières → 0,2 ha**

soit 4,7 ha ou une densité moyenne de 27,5 logements/ha.

Cette forte augmentation de la densité s’explique par la mobilisation d’un secteur de renouvellement urbain mais également par des opérations plus denses (Clos des Roseaux et Marche du Castellet).

IV.1.3 Bilan des objectifs de modération de la consommation d'espaces

Le projet de PLU prévoit la consommation de 1,4 ha pour la période 2021-2032 dont 0,4 ha correspondent à la mobilisation des dents creuses et 1 ha à l’urbanisation du projet des Gamelles (partie Clos des Roseaux uniquement ; la partie « les marches du Castellet » ayant été comptabilisée sur l’année 2020 d’après les données SPARTE).

Au regard des tendances passées actualisées, le projet vise à réduire la consommation d’espaces de 75%.

Il convient toutefois de préciser que les chiffres officiels du portail de l’artificialisation des sols sont difficiles à exploiter car ils intègrent une partie du projet des Gamelles.

